

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE CONCEPCION DE BUENOS AIRES, JALISCO.

TÍTULO PRIMERO **Generalidades** **CAPÍTULO I** **Disposiciones Generales**

ARTÍCULO 1.- El Presente Reglamento tiene por objeto regular toda obra de construcción, reconstrucción, demolición, o remodelación de cualquier género, que se ejecute en propiedad pública o privada, así como todo acto de ocupación de la vía pública, dentro del Municipio de Concepción de Buenos Aires, Jalisco, y se expide de conformidad con las facultades que confiere el artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 28 fracción IV y del 73, 77, 79, 85 fracción II, y 86 de la Constitución Política del Estado y así como los preceptos 37 fracción VII, 40, 42, 44, 47 fracción V, 50 fracción I, y 53 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 2.- Corresponde al H. Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Obras Públicas, autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior y también la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 3.- Para efectos del presente Reglamento se designará:
I. Plan: al Plan Municipal del Centro de Población de Concepción de Buenos Aires;
II. Dirección: a la Dirección Municipal de Obras Públicas;
III. Reglamento: el presente Reglamento de Construcción, y
IV. Ley: a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 4.- Las infracciones cometidas contra las normas establecidas en el presente Reglamento serán prevenidas, imputadas o sancionadas conforme a las normas contenidas en el mismo y en todo lo no previsto se aplicará supletoriamente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Reglamento de Zonificación del Estado, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Policía y Buen Gobierno Municipal, Reglamento de Imagen Urbana y la Ley de Ingresos del Municipio.

CAPÍTULO II **Procedimientos Administrativos**

ARTÍCULO 5.- La Dirección de Obras Públicas, para los fines a que se refiere el artículo primero de este Reglamento, tiene las siguientes facultades:
a) Elaborar y aplicar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centros de Población, en el cual se establecen los usos y destinos del suelo.
b) Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y dictaminar sobre la clasificación de fraccionamientos colonias y zonas urbanas.
c) Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios públicos y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno.
d) Conceder, negar o revocar las licencias y permisos de acuerdo con este Reglamento, para todo género de actividades contempladas en el artículo primero y realizar las inspecciones y emitir el dictamen correspondiente sobre las mismas.

- e) Elaborar los dictámenes de trazos, usos y destinos específicos.
- f) Establecer las sanciones necesarias en caso de violaciones al presente Reglamento y en su caso ordenar la suspensión de obras.
- g) Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este Reglamento y que no fueran realizadas en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas.
- h) Evitar los asentamientos irregulares en zonas fuera del centro de población y reordenar los existentes conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

ARTÍCULO 6.- La licencia municipal es requisito imprescindible para la realización de obras de construcción, reconstrucción, remodelación, demolición, alineamiento y asignación de número oficial. Sólo hasta que el propietario haya obtenido y tenga en su poder la licencia y en su caso los planos aprobados, podrá iniciar las obras.

ARTÍCULO 7.- Son requisitos para el otorgamiento de licencias municipales:

- a) Solicitud de licencia con datos completos, firmada por el propietario o representante legal, anexando la documentación que acredite la propiedad del terreno, además copia de los pagos del impuesto predial y de los servicios de agua, en su caso.
- b) Deberá anexar copias, del proyecto de obra, planos a escala y acotados de cimentación, distribución, corte transversal y longitudinal, corte sanitario, planta de vigería, detalle de cimentación, fachada, ubicación del predio, firmados por el perito o el responsable de la obra, cuando así lo requiera la dirección.
- c) Recibo de pago de los derechos expedido por la tesorería municipal.

ARTÍCULO 8.- Para hacer cambios al proyecto original, se solicitará a la Dirección la autorización correspondiente, presentando el proyecto de modificaciones.

ARTÍCULO 9.- En el caso de suspensión de obra, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la Dirección en un plazo no mayor de quince días para asentarlos en la licencia de construcción correspondiente y evitar que se cumpla el plazo concedido a la misma.

ARTÍCULO 10.- La Dirección vigilará y verificará el cumplimiento del presente Reglamento, a través del personal de inspección. El personal que se comisione a este efecto deberá estar provisto de credencial, que lo acredite como tal, además precisará en todo caso el objeto de su visita.

ARTÍCULO 11.- Los propietarios, representantes, encargados, u ocupantes de los inmuebles donde se vaya a practicar la inspección tienen la obligación de permitir el libre acceso a los inspectores de la Dirección.

ARTÍCULO 12.- La Dirección de Obras Públicas deberá ordenar la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente, o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma o aplicando materiales diferentes a los aprobados.

ARTÍCULO 13.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, la Dirección podrá conceder licencias a solicitud de los interesados, fijando plazos razonables para corregir las deficiencias que motiven la suspensión. Vencido el plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario.

TÍTULO SEGUNDO
Vía Pública
CAPÍTULO I
Definiciones y Generalidades

ARTÍCULO 14.- 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, sin importar el uso o destino específico de que se trate.

ARTÍCULO 15.- Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección o en los archivos municipales o estatales aparezca como vía pública y sea destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

ARTÍCULO 16.- Las calles, avenidas, banquetas y andadores en general tendrán el diseño y anchura que al efecto establezca el Reglamento Estatal de Zonificación y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población atendiendo al tipo de zona de que se trate.

ARTÍCULO 17.- Los particulares que sin previo permiso de la Dirección ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos diversos, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazo que al efecto les sean señalados por la Dirección.

ARTÍCULO 18.- En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado, no se verifique el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el artículo anterior, la Dirección procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y remitirá la relación de los gastos que ello haya importado, a la Hacienda Municipal del Ayuntamiento, con relación de nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada Dirección.

ARTÍCULO 19.- Queda estrictamente prohibido usar la vía pública para instalar puestos fijos, vehículos sin uso o cualquier tipo de infraestructura que no forme parte del equipamiento urbano. En todo caso, se concederá al propietario de éstos, un plazo improrrogable para que proceda a su retiro, vencido el plazo sin que hayan sido retirados, la Dirección llevará a cabo el retiro a cuenta del propietario.

CAPÍTULO II
Zonificación

ARTÍCULO 20.- Para efectos del presente reglamento, se tendrá como zonificación, la clasificación que al efecto determine el Reglamento Estatal de Zonificación y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

ARTÍCULO 21.- Toda acción de las comprendidas en el artículo 1º de este Reglamento, necesariamente tendrán que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén determinadas para cada zona específica.

ARTÍCULO 22.- En todos los fraccionamientos o colonias sin importar su tipo, donde soliciten usos diferentes al que fueron previstos, deberán clasificarse para su aprobación como complementarios; quedando prohibidos los usos señalados como incompatibles. Son incompatibles los usos específicos que deterioren, contaminen o perturben la tranquilidad de los vecinos.

CAPÍTULO III Nomenclatura

ARTÍCULO 23.- Es facultad del Ayuntamiento regular los nombres que se impondrán a las calles, avenidas, parques, mercados, escuelas, bibliotecas, centros sociales, conjuntos habitacionales, plazas, unidades habitacionales, colonias, poblados, fraccionamientos o cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular lo amerite.

ARTÍCULO 24.- No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas de nacionalidad extranjera, excepto de quienes hayan hecho beneficios a la comunidad internacional; ni de aquellas 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 25.- Es competencia del Ayuntamiento el control de la numeración y en consecuencia indicar el número exterior que le corresponde a cada finca o predio, tomando como base que la numeración aumentará cincuenta números entre calle y calle, señalando los números pares al lado izquierdo y los números nones al lado derecho, tomando como referencia la trayectoria Norte-Sur y Poniente-Oriente

ARTÍCULO 26.- En caso de existir alguna numeración irregular que provoque o pueda provocar confusión, se le notificará al propietario de la finca o en su ausencia al poseedor, el número oficial y se le ordenará el cambio de numeración en un término que no excederá de diez días hábiles a partir de haber recibido el aviso correspondiente. Dicha persona podrá conservar el antiguo número por un plazo hasta noventa días después de notificar al Ayuntamiento el cumplimiento del cambio de numeración.

ARTÍCULO 27.- El número oficial será colocado en parte visible cerca de la entrada a la finca o predio y reunirá las características que lo hagan claramente visible cuando menos a una distancia de diez metros.

ARTÍCULO 28.- Es obligación del Ayuntamiento el dar aviso a las Secretarías General de Gobierno y de Finanzas del Gobierno del Estado, así como a las oficinas de Catastro, Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Teléfonos, Correos y Telégrafos asentadas en el municipio, de la nomenclatura general de las zonas urbanas y de todo cambio que hubiere al respecto.

CAPÍTULO IV Alineamientos

ARTÍCULO 29.- Se entiende por alineamiento oficial, la línea que señala el límite de una propiedad particular desde la cimentación hasta la altura total de edificación; con respecto a una vía pública establecida o por establecerse.

ARTÍCULO 30.- Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial, o

bien a las limitaciones establecidas y conocidas comúnmente como servidumbres, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor dentro del plazo que al efecto señale la Dirección. En el caso de que llegado este plazo no se hiciera tal demolición, la Dirección efectuará la misma, y pasará relación de su costo a la Hacienda Pública Municipal, para que proceda coactivamente al cobro del importe que ésta haya originado, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación.

ARTÍCULO 31.- No se concederán permisos para la ejecución de ampliaciones o reparaciones ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que invadan el alineamiento oficial, aun cuando la construcción anterior se encuentre fuera del alineamiento, a menos que el Ayuntamiento apruebe dicha autorización por tratarse de fincas o construcciones que por su ubicación o sus características formen parte del patrimonio histórico cultural.

CAPÍTULO V Acotamiento de Predios

ARTÍCULO 32.- Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados de localización urbana aislarlos de la vía pública por medio de una barda, en caso que el propietario o poseedor a título de dueño no acate esta disposición, podrá el Ayuntamiento hacerlo con cargo a dicha persona.

ARTÍCULO 33.- Las bardas deberán construirse con estabilidad firme, de buen aspecto y a una altura de dos metros con cincuenta centímetros como mínimo. El material con que se construyan deberá ser de tal naturaleza que no ponga en peligro la seguridad de las personas y sus bienes.

En caso de derrumbe total, parcial o de peligro en la estabilidad de una cerca, podrá el Ayuntamiento ordenar su reparación, demolición o en su caso la reconstrucción de la misma, a costa del propietario.

ARTÍCULO 34.- Las bardas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por el Ayuntamiento y con la licencia de esta institución cuando no se ajusten al mismo, se le notificará al interesado concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco para alinear su cerca y si no lo hiciera dentro de ese plazo, se observará la parte aplicable del segundo párrafo del artículo anterior.

TÍTULO TERCERO Ejecución de las obras CAPÍTULO I Edificios y fincas destinados para habitación

ARTÍCULO 35.- Se entiende como fincas y edificios destinados para habitación aquellas construcciones cuyos fines y usos específicos sean servir de vivienda a personas.

ARTÍCULO 36.- Es obligatorio en las fincas o edificios destinados para habitación, el dejar superficies libres o patios, dedicados a proporcionar iluminación y ventilación, cuyas dimensiones y características se normarán por las disposiciones del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 37.- El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más no el que se le quiera fijar arbitrariamente. Se consideran piezas

habitables las que se destinen a sala, comedor y dormitorio, y no habitables, las destinadas a cocina, cuartos de baño, excusados, lavaderos, etc.

ARTÍCULO 38.- Sólo se autorizarán proyectos de construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable, con sus servicios de cocina y baño completos. La dimensión mínima de una pieza habitable será de tres metros por tres metros y su altura no podrá ser menor a dos metros con sesenta centímetros.

TÍTULO II Edificios para educación

ARTÍCULO 39.- Para la construcción de edificios destinados a la educación, el Ayuntamiento deberá exigir que los inmuebles reúnan los siguientes requisitos:

I. Deberán contar con una superficie de terreno suficientemente amplio, calculando una edificación de cuando menos cinco metros cuadrados por alumno;

II. La superficie de cada aula será la necesaria para albergar un mínimo de veinte alumnos, con una altura de 3 metros, iluminación y ventilación natural por medio de ventanas hacia patios o vía pública; la iluminación artificial deberá ser siempre directa y uniforme de tal manera que a falta de iluminación natural, los educandos puedan distinguir sin problemas el entorno;

III. Cada aula deberá estar dotada cuando menos con una puerta con anchura de un metro con veinte centímetros, mientras que los salones de reunión deberán estar dotados cuando menos con dos puertas como las antes especificadas;

IV. Las superficies para recreo y esparcimiento no deben ser menores del ciento cincuenta por ciento del área a construir;

V. Los centros escolares mixtos deberán estar dotados de servicios sanitarios separados por sexo, que satisfagan los siguientes requisitos: un excusado y un mingitorio por cada treinta alumnos; un lavabo por cada sesenta educandos y un bebedero por cada cien alumnos; en secundarias y preparatorias deberán contar con un excusado y mingitorio por cada cincuenta hombres; un excusado por cada cincuenta mujeres y un lavabo por cada doscientos educandos, y

VI. Contar con un local adecuado para enfermería y equipo de emergencia.

CAPÍTULO III Edificios para hospitales

ARTÍCULO 40.- Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia y además a las siguientes:

I. La dimensión mínima de una pieza habitable será de dos metros con sesenta centímetros por dos metros con sesenta centímetros y su altura no podrá ser inferior a dos metros treinta centímetros, y

II. La dimensión de las escaleras será de un metro con veinte centímetros de anchura como mínima y dos metros con cuarenta centímetros como máximo, con una huella de veintiocho centímetros y peralte máximo de dieciocho centímetros;

ARTÍCULO 41.- Sólo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicio de hospital, cuando se llenen todos los requerimientos de que habla este capítulo y las demás disposiciones aplicables al caso.

CAPÍTULO IV Edificios para industrias

ARTÍCULO 42.- La construcción de edificios destinados a la industria se autorizará únicamente fuera de los perímetros urbanos, evitando ante todo las industrias peligrosas o contaminantes.

ARTÍCULO 43.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por industria peligrosa aquella destinada a la producción, almacenamiento, venta o manejo de sustancias y objetos tóxicos, explosivos o inflamables; y por industria contaminante, aquella que produce humedad, salinidad, corrosión, gas, humo, polvo, emanaciones, ruidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores y efectos similares perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daño a los animales, a los bosques o productos comestibles, al suelo, al subsuelo y a las propiedades.

ARTÍCULO 44.- Las características especiales de los edificios destinados para industrias serán las que se especifiquen en el dictamen expedido por las dependencias gubernamentales competentes, tanto estatales como federales.

CAPÍTULO V

Centros de reunión

ARTÍCULO 45.- Los edificios que se destinen total o parcialmente para casinos, cabarets, restaurantes, salas de baile, o cualquier otro centro de reunión semejante, deberán tener una altura mínima libre no menor de tres metros y su cupo se calculará a razón de un metro cuadrado por persona, descontándose la superficie que ocupa la pista de baile, la que deberá calcularse a razón un cuadrado de cuarenta centímetros por lado por persona.

ARTÍCULO 46.- Los centros de reunión deberán contar con suficiente ventilación natural y a la falta de ésta, deberán tener la artificial que resulte adecuada. Las taquillas se ubicarán en un lugar estratégico, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones.

ARTÍCULO 47.- Los centros de reunión contarán cuando menos de dos módulos sanitarios, uno para hombres y otro para mujeres, y se calcularán en el sanitario de hombres, a razón de dos excusados, tres mingitorios y dos lavabos por cada 225 concurrentes. En el sanitario de mujeres a razón de dos excusados y un lavabo por la misma cantidad de asistentes.

ARTÍCULO 48.- Los centros de reunión se sujetarán en lo que se relaciona a previsiones contra incendios, a las disposiciones especiales que en cada caso señale la Dirección de Obras Públicas.

CAPÍTULO VI

Estacionamientos

ARTÍCULO 49.- Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública, o privada, destinado a la estancia de vehículos.

ARTÍCULO 50.- Las dimensiones y características generales de los edificios construidos para estacionamientos, estarán determinadas por la leyes que rigen en la materia.

ARTÍCULO 51.- Cuando no se construyan edificios para estacionamiento de vehículos, sino solamente se utilice el terreno, éste deberá contar cuando menos con bardas propias en todos sus linderos a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros.

CAPÍTULO VII Cementerios

ARTÍCULO 52.- Corresponde al Ayuntamiento construir o conceder licencia para construir o establecer nuevos cementerios en el municipio, sean de propiedad municipal o particular, debiendo ser condición esencial para el otorgamiento de los permisos a particulares el que los servicios de sepultura se presten sin limitación de ideologías políticas, religiosas o de nacionalidad, sexo o raza.

ARTÍCULO 53.- Queda prohibido el autorizar la construcción de cementerios de uso privado, ya que invariablemente deberán éstos ser de uso público.

ARTÍCULO 54.- El Ayuntamiento determinará con base en un estudio y análisis especial, las características de construcción y edificación de los cementerios, así como todo lo relativo a dimensiones y capacidad de fosas, separación entre ellas, espacios para circulación y áreas verdes, salas públicas, servicios generales, oficinas y demás datos que garanticen la funcionalidad del servicio.

CAPÍTULO VIII Depósito para explosivos y materiales inflamables

ARTÍCULO 55.- Queda estrictamente prohibido el construir dentro de perímetros urbanos, depósitos o fábricas de substancias explosivas.

ARTÍCULO 56.- Previa construcción de polvorines, se deberá de contar con la aprobación de la Secretaría de la Defensa Nacional y su operación se normará estrictamente a lo dispuesto por la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento.

ARTÍCULO 57.- Los depósitos de madera, pasturas, hidrocarburos, expendios o bodegas de lubricantes, papel, cartón, petróleo doméstico, aguarrás, tinner, pinturas, barnices u otro material inflamable, así como las tlapalerías y los talleres en que se manejen substancias fácilmente combustibles, deberán quedar separados de las casas o predios vecinos por un muro de por lo menos veinticinco centímetros de espesor, construido con material incombustible.

ARTÍCULO 58.- En el caso específico de gasolineras o gaseras o servicios conexos, los edificios en que se instalen deberán quedar separados de las casas o predios vecinos por una faja libre no menor de tres metros de anchura en todo el perímetro, la cual el carácter de servidumbre de paso.

ARTÍCULO 59.- El almacenamiento de los materiales explosivos que no ofrecen peligro inminente por sí solos y de continuo uso en industrias químicas deberá de ubicarse a una distancia no menor de quince metros de la vía pública; tanto los muros como el techo de las bodegas deberán ser construidos de material incombustible y contará con ventilación natural por medio de ventanas o ventilas según convenga.

ARTÍCULO 60.- Los expendios, bodegas talleres y similares señalados en el presente capítulo están obligados a contar con los dispositivos contra incendios que les sean señalados por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IX Baños Públicos

ARTÍCULO 61.- Para la construcción de edificios destinados a baños públicos, el Ayuntamiento deberá exigir que los inmuebles reúnan los siguientes requisitos:

I. Contar con instalaciones hidráulicas y de vapor que tengan fácil acceso para su mantenimiento y conservación;

II. Los muros y techos deberán recubrirse con materiales impermeables;

III. Los pisos deberán ser impermeables y antiderrapantes;

IV. Las aristas deberán estar redondeadas;

V. La ventilación será suficiente para evitar la concentración inconveniente de bióxido de carbono y malos olores.

VI. La iluminación artificial será por medio de instalaciones eléctricas especiales para resistir adecuadamente la humedad.

VII. Los servicios sanitarios del departamento de hombres deberán contar con un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada doce casilleros o vestidores y en el departamento de mujeres con un excusado y un lavabo por cada ocho casilleros o vestidores, y

VIII. El departamento de regaderas deberá contar con un mínimo de una regadera por cada cuatro casilleros o vestidores, sin incluir en este número las regaderas de presión.

ARTÍCULO 62.- Las albercas y chapoteaderos de uso público deberán reunir los requisitos que al respecto imponga el Ayuntamiento y la Secretaría de Salud del Estado.

CAPÍTULO X Agua potable, alcantarillado y saneamiento

ARTÍCULO 63.- Las obras e instalaciones para la distribución de agua potable, alcantarillado y saneamiento serán autorizadas por el Ayuntamiento a través de la Dirección Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento; al igual que los materiales que se empleen en la instalación de tomas domiciliarias y en la red de distribución.

ARTÍCULO 64.- Queda estrictamente prohibido a los particulares intervenir sin autorización del Ayuntamiento en el manejo de servicio público de agua potable, abrir o cerrar válvulas, ejecutar tomas domiciliarias, reponer tuberías y actos similares, cuya ejecución es privada de la Dirección Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento.

ARTÍCULO 65.- Queda estrictamente prohibido conectar las descargas de aguas pluviales directamente a la red de drenaje municipal.

CAPÍTULO XI Pavimentos, banquetas y guarniciones

ARTÍCULO 66.- Para efectos del presente Reglamento, se entiende por banqueta, acera o andador, las porciones de vía pública destinadas especialmente al tránsito de

peatones y por guarnición o machuelo la guarda o defensa que se coloca al frente de la banqueta en su unión con el pavimento.

ARTÍCULO 67.- Los pavimentos, banquetas y guarniciones deberán construirse preferentemente de concreto hidráulico con la resistencia, espesor y pendientes que determine el Ayuntamiento, con base en las normas de calidad aprobadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado; observándose las disposiciones técnicas necesarias para la instalación de ductos y redes propias de los servicios públicos.

ARTÍCULO 68.- La resistencia mínima del concreto hidráulico empleado en la de pavimentos, banquetas y guarniciones será de doscientos diez kilogramos por centímetro cuadrado, a los veintiocho días de secado, con un espesor de siete centímetros y pendiente transversal de uno y medio al dos por ciento con sentido hacia los arroyos de tránsito.

ARTÍCULO 69.- Cuando se haga necesaria la ruptura de pavimentos, banquetas o guarniciones de las vías públicas para la ejecución de alguna obra de interés particular, será requisito indispensable la autorización del Ayuntamiento previamente a la iniciación de dichos trabajos, a fin de señalar las condiciones bajo las cuales se llevarán a cabo.

CAPÍTULO XII Postes de servicio público

ARTÍCULO 70.- Corresponde al Ayuntamiento a través de la Dirección, otorgar la licencia para la colocación de postes, provisionales o permanentes que deban instalarse en la vía pública, así como determinar el lugar de colocación y el tipo y material del poste.

ARTÍCULO 71.- Los postes provisionales sólo se autorizarán cuando exista razón plenamente justificada para su colocación y en todo caso permanecerán instalados por un término menor de treinta días.

ARTÍCULO 72.- En caso de fuerza mayor, las empresas de servicio público podrán colocar postes provisionales sin permiso previo, quedando obligadas dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones a obtener el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 73.- Los postes se colocarán dentro de las banquetas a una distancia de veinte centímetros entre el filo de la guarnición y el punto más próximo del poste y en caso de no haber banquetas, su instalación quedará sujeta a posible remoción para cuando la banqueta se construya; en tanto esto sucede, los mismos deberán quedar a un metro con treinta centímetros de la línea de propiedad.

ARTÍCULO 74.- Es responsabilidad de los propietarios la contratación de los postes, líneas, anuncios y señales soportadas por ellos así como los daños que pueden causar por negligencia en este cuidado y por tanto, son responsables de las reparaciones de pavimentos, banquetas o guarniciones deteriorados con motivo de su colocación o retención, así como del retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los postes se hayan señalado.

CAPÍTULO XIII Alumbrado Público

ARTÍCULO 75.- El Ayuntamiento tendrá a su cargo la impartición del servicio de alumbrado público y en los casos en que haya acordado contratar el servicio a alguna empresa, se reservará la facultad de inspeccionar y vigilar la debida impartición del servicio y la conservación de las instalaciones.

ARTÍCULO 76.- En las instalaciones de alumbrado público deberá considerarse la anchura, longitud y conformación de las calles; el volumen de tránsito peatonal y vehicular, las características del terreno, pavimentos y en general las medidas de seguridad necesarias para evitar accidentes o daños.

ARTÍCULO 77.- Queda prohibido a cualquier persona no autorizada expresamente por el Ayuntamiento, ejecutar obra alguna que afecte las instalaciones de los alumbrados públicos del municipio.

CAPÍTULO XIV Excavaciones

ARTÍCULO 78.- En toda excavación, 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 79.- 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 compartimento de las construcciones anexas. Los parámetros 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 80.- Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, no sean mayores que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda superficie.

ARTÍCULO 81.- 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, deberán presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar y cuando se requiera presentar un estudio de suelo con sus recomendaciones.

ARTÍCULO 82.- 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 83.- 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 o basura.

CAPÍTULO XV Rellenos

ARTÍCULO 84.- La compactación, resistencia, volumetría y granulometría de todo el relleno serán adecuadas a los usos y fines específicos del mismo.

ARTÍCULO 85.- 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 86.- Los rellenos sanitarios reunirán las condiciones y características que al efecto señalen las leyes y reglamentos de la materia.

CAPÍTULO XVI Demoliciones

ARTÍCULO 87.- No se permitirá ningún tipo de demolición sin antes haber obtenido el permiso correspondiente ante la Dirección y se hayan adoptado las medidas y precauciones necesarias para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública.

ARTÍCULO 88.- En toda obra de demolición, se requerirá para la expedición de la licencia correspondiente, el dictamen de una persona con conocimientos en esa materia, quien será el responsable de los efectos y consecuencias de ésta, así como de los sistemas utilizados. Además, de acuerdo con la zona donde se realicen, deberán ajustarse al horario que determine dicha dependencia.

ARTÍCULO 89.- La Dirección determinará apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas y condiciones para las demoliciones o en su caso la prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial o de identificación urbana.

CAPÍTULO XVII Cimentaciones

ARTÍCULO 90.- Los cimientos que en ningún caso podrán desplantarse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos o desechos, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando cimentar sobre ellos cuando se demuestre que éstos se han compactado al noventa y ocho por ciento mínimo y no sean desechos orgánicos.

ARTÍCULO 91.- Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de construcción, la memoria del cálculo donde necesariamente se incluya el estudio sobre mecánica del suelo con excepción de estructuras simples a criterio de la Dirección.

ARTÍCULO 92.- Cuando exista diferencia de niveles en colindancias, será obligación tomar medidas de protección necesarias para que quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura ya existente.

ARTÍCULO 93.- Los proyectos que se presenten a la Dirección para su eventual aprobación deberán incluir la dimensión, el tipo de estructura y todas aquellas características que permitan juzgar la estabilidad de la misma.

TÍTULO CUARTO Conservación de edificios CAPÍTULO I

Construcciones peligrosas o ruinosas

ARTÍCULO 94.- Cuando existan construcciones ruinosas o que representen peligro, cualquier persona puede gestionar ante la Dirección, se ordenen o pongan directamente en práctica medidas de seguridad con el objeto de prevenir accidentes.

ARTÍCULO 95.- Al tener conocimiento la Dirección que una edificación o instalación representa peligro para personas o bienes, ordenará al propietario de ésta llevar a cabo de inmediato las obras de aseguramiento, reparaciones o demoliciones necesarias, conforme al dictamen técnico, fijando plazo en el que se deben iniciar los trabajos que le sean señalados y en el que deberán quedar terminados los mismos.

ARTÍCULO 96.- En caso de inconformidad contra la orden a que se refiere el artículo anterior, el propietario podrá oponerse a todas o parte de las medidas que le sean exigidas, mediante escrito que, podrá ser tomado en cuenta dentro de los tres días siguientes a la presentación de la inconformidad, la Dirección resolverá si ratifica o revoca la orden.

CAPÍTULO II Usos peligrosos o molestos

ARTÍCULO 97.- La Dirección impedirá usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios, estructuras o terrenos dentro de las zonas habitacionales o comerciales, ya que los mismos se permitirán en lugares reservados para ello conforme a la Ley de la materia, previa la fijación de medidas adecuadas.

ARTÍCULO 98.- Para la utilización de predios en los términos del artículo anterior, será requisito indispensable recabar la autorización previa de la Dirección. Pero si el uso se viene dando sin autorización de dicha dependencia, ésta podrá en los casos de suma urgencia tomar las medidas indispensables para evitar peligros graves y obligar a la desocupación del inmueble y en su caso ordenar la clausura.

ARTÍCULO 99.- Para efectos de la desocupación o clausura, la Dirección con base en el dictamen técnico, deberá notificar al interesado la necesidad de la medida o la urgencia de ejecutar obras, adaptaciones, instalaciones u otros trabajos para evitar o controlar el peligro, teniendo el interesado derecho a solicitar la reconsideración, mediante escrito interpuesto dentro de los tres días siguientes a la notificación de la orden.

CAPÍTULO III De la protección y conservación del estilo arquitectónico

ARTÍCULO 100.- Todas las fincas o construcciones que por sus características históricas o estéticas revisten relevancia para el Municipio de Concepción de Buenos Aires, previa declaratoria del Ayuntamiento, pasarán a formar parte del Patrimonio Histórico Cultural y se comunicará esta disposición al Instituto Nacional de Antropología e Historia. Considerar el Reglamento de Imagen Urbana)

ARTÍCULO 101.- Toda construcción con estilo arquitectónico colonial que se pretenda demoler, total o parcialmente, remodelar o restaurar deberá respetar el mismo estilo de construcción existente.

ARTÍCULO 102.- Cuando a juicio de la Dirección de Obras Públicas Municipal, el proyecto de una construcción a su fachada, ofrezca un contraste desfavorable para el conjunto urbano circunvecino, se someterá a consideración del Ayuntamiento, quien determinará sobre la aprobación del permiso.

ARTÍCULO 103.- Todas las fincas declaradas como patrimonio cultural deberán sujetarse a las leyes y reglamentos aplicables en la materia, tomando en consideración las propuestas o criterios de las asociaciones civiles legalmente constituidas dentro del municipio.

ARTÍCULO 104.- El centro histórico de la ciudad de Concepción de Buenos Aires se encuentra comprendido dentro del área que se señala en el croquis anexo y delimitado por las siguientes calles:

a) Al norte: de oriente a poniente, por la calle Allende de la calle Centenario a la Hidalgo, quebrando al Sur por la calle Hidalgo hasta Zaragoza y nuevamente al Poniente para terminar en la calle Nicolás Bravo.

b) Al sur: de poniente a oriente, por la calle Josefa Ortíz de Domínguez de calle Nicolás Bravo, a la calle Paseo, quebrando al norte hasta 5 de Mayo, y nuevamente al oriente para terminar en la calle Centenario.

c) Al oriente: de norte a sur, por la calle Centenario de la calle Allende a la calle 5 de Mayo.

d) Al poniente: de norte a sur, por la calle Nicolás Bravo, de calle I. Zaragoza a la calle Josefa Ortíz.

TÍTULO QUINTO

Medios para hacer cumplir el reglamento

ARTÍCULO 105.- Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este Reglamento, sin previo permiso o licencia correspondiente que al efecto expida por escrito, la Dirección.

ARTÍCULO 106.- La Dirección para hacer cumplir lo dispuesto en el presente Reglamento aplicará indistintamente cualquiera de las siguientes medidas:

I.- Apercibimiento;

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

a) Por estarse ejecutando una obra de las aquí reglamentadas sin licencia, o permiso expedido al efecto por la autoridad competente.

b) Por incurrir en falsedades u omisiones dolosas al proporcionar documentación o datos que no correspondan con el proyecto.

c) Por contravenir, con la ejecución de la obra, el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, la Ley de Monumentos Arqueológicos e Históricos o cualquier otro cuerpo normativo de observaciones y aplicación municipal.

d) Por realizar una obra modificando el proyecto, especificaciones, o los procedimientos aprobados sin autorización.

e) Por ejecutar una obra, en condiciones tales que pongan en peligro la vida o la seguridad de las personas o su patrimonio.

f) Por impedir, negar, u obstaculizar al personal de la Dirección los medios necesarios para el cumplimiento de su función en este ordenamiento.

g) Por invasión a la vía pública, alineamientos o servidumbres en contravención a lo establecido en el presente reglamento.

h) Por efectuar construcciones en zonas o asentamientos irregulares, y

III. La demolición, que al efecto debe formular la Dirección, será a costa del propietario o poseedor de la obra y procederá sólo en los casos expresamente señalados en este

Reglamento.

ARTÍCULO 107.- Por las violaciones al presente Reglamento, se impondrán multas a los infractores a través de la Dirección, de conformidad con la Ley de Ingresos en vigor.

ARTÍCULO 108.- En contra de las aplicaciones del presente Reglamento, procederán los recursos de revisión, queja o reconsideración, según el caso y se substanciarán en la forma y términos señalados en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

ARTICULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a las reformas y adiciones al presente reglamento.

SEGUNDO.- Este reglamento entrará en vigor al tercer día de su publicación en el órgano informativo municipal