



El Ing. Miguel Ángel Riquelme Solís, Presidente del R. Ayuntamiento del Municipio de Torreón, Estado de Coahuila de Zaragoza a los habitantes del mismo, les hace saber:

Que el R. Ayuntamiento que preside, en el uso de la facultad que le confiere los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 158-C y el inciso 1, fracción I, del artículo 158-U de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza. Los artículos 24, 102 fracción I, Inciso 1, 114, 175, 176, 181, 182 y 183 del Código Municipal del Estado de Coahuila de Zaragoza y por lo establecido en los artículos 118, 120 inciso a) y 121 del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de Torreón, Coahuila de Zaragoza en la Trigésima Novena Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 17 de Diciembre de 2015, aprobó el:

## **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO, ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TORREÓN**

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DE LAS ATRIBUCIONES, PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente reglamento son de orden público, interés social y observancia obligatoria, y tienen por objeto aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza, estableciendo las atribuciones, procedimientos, sanciones y normas técnicas para regular el desarrollo urbano, zonificación, uso de suelo y la construcción de edificaciones en todo el territorio del Municipio.

**Artículo 2.** Son atribuciones de la autoridad municipal:

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 1**



- I. Establecer los requisitos, plazos y procedimientos que deberán seguir las personas físicas y morales de derecho público y privado para la obtención y renovación de constancias, permisos, licencias, y autorizaciones para la realización de acciones urbanas dentro del territorio del Municipio;
- II. Garantizar que las acciones urbanas que se realicen en el municipio reúnan los requisitos de seguridad, confort, higiene y salud previstos en las normas técnicas del presente instrumento para el bienestar y la protección de las personas, sus bienes y el medio ambiente;
- III. Establecer los órganos auxiliares de la autoridad municipal para la aplicación y actualización del presente instrumento; y
- IV. Establecer las atribuciones, facultades y competencias en materia del desarrollo urbano y construcciones dentro del Municipio de Torreón.

**Artículo 3.** Las personas físicas y morales de derecho público y privado que pretendan realizar acciones urbanas en el municipio deberán obtener previamente las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones correspondientes de conformidad con el presente reglamento. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza y otros instrumentos de planeación vigentes.

**Artículo 4.** Las autoridades responsables de la aplicación del presente reglamento son:

- I. El Cabildo del Republicano Ayuntamiento;



**II.** El Presidente Municipal;

**III.** El Director General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo; y

**IV.** El Director General del Instituto Municipal de Planeación y Competitividad.

Son órganos auxiliares de las autoridades municipales:

**a)** El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Inciso reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**b)** La Comisión de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsales;

**c)** Los Peritos Directores Responsables de Obra y los Peritos Corresponsales;

**d)** La Comisión de Actualización del Reglamento;

**e)** El Colegio de Ingenieros Civiles de la Laguna, A.C.;

**f)** El Colegio de Arquitectos de la Comarca Lagunera, A.C.;

**g)** El Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas y Electrónicos de la Laguna, A.C.;

**h)** La Junta de Conservación del Patrimonio Histórico del Municipio de Torreón, Coahuila;

**i)** La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Comarca Lagunera;

**j)** La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Delegación Comarca Lagunera; y

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 3**



k) Los demás Colegios y Asociaciones de Profesionales Federados radicados en el Municipio, afines a las materias que regula el presente reglamento cuando suscriban convenio con la Autoridad Municipal.

Inciso reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 5.** Para los efectos del presente reglamento se entiende por:

**I. Acción urbana.** El acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de la infraestructura, el fraccionamiento, la fusión, la subdivisión, la relotificación de la propiedad, el cambio de régimen al de condominio, así como la edificación, reconstrucción, remodelación, demolición, ampliación de las edificaciones y construcciones y demás procesos tendientes a la transformación, del uso o aprovechamiento del suelo en el territorio del Municipio;

**II. Actividad complementaria.** Aquella que siendo compatible con el giro principal, representa menos ingresos que la actividad preponderante y tiene como finalidad prestar un servicio integral;

**III. Actividad preponderante.** Aquella que reporta al establecimiento la mayor cantidad de ingresos;

**IV. Alineamiento:** Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad sobre el plano de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones o servicios públicos, infraestructura y equipamiento que el propietario o poseedor del lote o predio está obligado a dejar libre de construcción. Se determina en los planes y programas de desarrollo urbano del municipio, y contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano;



**V. Área Condicionada.** Aquella en la que por su naturaleza, se requiere un permiso por parte de las Autoridades correspondientes, debiendo cumplir con los lineamientos previamente establecidos;

**VI. Área Permitida.** Aquella que no contravenga a este Reglamento, al Plan Director de Desarrollo Urbano o a cualquier otras disposiciones jurídicas aplicables;

**VII. Área Prohibida.** Aquella que de conformidad a lo dispuesto por el presente Reglamento, el Plan Director de Desarrollo Urbano o cualquier otra disposiciones jurídica aplicable, no se encuentre permitida;

**VIII. Asentamiento Humano.** El establecimiento de un conglomerado de personas con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área territorial físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

**IX. Atlas de Riesgo.** Instrumento de carácter estatal o municipal donde se señalan la prevención de riesgos derivados de causas hidrometeorológicas, geológicas y antropogénicas;

**X. Autorización:** El documento expedido por el Director donde se autoriza la subdivisión, fusión, relotificación, y fraccionamiento de predios;

**XI. Bitácora.** El libro foliado y encuadernado, donde se asientan todas las incidencias de la construcción;

**XII. Cabildo.** El órgano colegiado de gobierno del Republicano Ayuntamiento del Municipio de Torreón;



**XIII.** Camellón. La franja que separa dos cuerpos de una vialidad;

**XIV.** Centro Municipal de Negocios. La oficina de trámites para la recepción, desahogo y dictamen de solicitudes de licencias, permisos, constancias y autorizaciones previstas en el presente Reglamento;

**XV.** Centro de Población. Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente, se provea para la fundación de los mismos;

**XVI.** Centro Histórico: El conformado por el perímetro determinado en el Decreto expedido por el Ejecutivo del Estado y publicado en le Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila, de número 96, de fecha 29 de Noviembre de 1996;

**XVII.** Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable la que se expresará generalmente convertida en porcentajes.

$$\text{CAS} = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

**XVIII.** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno.

$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total predio (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$



**XIX.** Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos.

Superficie total de construcción (m<sup>2</sup>)

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie total de construcción (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}} = \text{número de veces}$$

**XX.** Comisión de Actualización de Normas Técnicas del Reglamento. La Comisión de Revisión y Propuestas de modificación al presente Reglamento y sus normas técnicas;

**XXI.** Comisión de Peritos Directores Responsables y Peritos Corresponsables. La Comisión de admisión, permanencia y cancelación de registro de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsales;

**XXII.** Condominio. Grupo de inmuebles que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de un inmueble que comparten, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

**XXIII.** Condómino. Persona que en un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio, es propietaria de una o más Unidades de Propiedad Privativa y copropietaria sobre los elementos y partes comunes de dicho inmueble, en los términos establecidos en el contrato de compra venta de la referida Unidad;

**XXIV.** Conjuntos Habitacionales. La construcción de infraestructura y viviendas, ejecutadas en las subdivisiones o fraccionamientos de predios por entidades de los sectores público, social o privado.;



**XXV.** Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. El órgano de colaboración integrado por representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad, que será auxiliar del Municipio en la planeación urbana

Fracción reformada por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**XXVI.** Constancia de Uso del Suelo. Es el documento donde se señalan los usos, destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos con base en la zonificación prevista en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano;

**XXVII.** Construcción: Acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil;

**XXVIII.** Contaminación Auditiva. Alteración por ruido, que daña y perturba la claridad de los sonidos, haciendo difícil la percepción auditiva y que ocasiona problemas en la salud. Entiéndase por contaminación auditiva los sonidos, música, parlantes o ruidos que sobrepasan los 65 decibelios (db-A);

**XXIX.** Contrabarda. Barda delimitante de un predio que colinda con otro predio, contando este último con una estructura delimitante de la misma naturaleza;

**XXX.** Contratista. Persona física o moral que presta sus servicios a terceros para la construcción, mantenimiento o modificación de obra civil;

**XXXI.** Decreto. El Decreto número 96 emitido por el Ejecutivo del Estado y publicado en Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 29 de Noviembre de 1996, mediante el cual, se declara Conjunto Histórico un área de 241 manzanas de la Ciudad de Torreón, Coahuila;

**XXXII.** Demolición. Acción de derribar parcial o totalmente un edificio o construcción;

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 8**





**XXXIII.** Dependencias Estatales. Conjunto de dependencias con carácter Estatal;

**XXXIV.** Dependencias Federales. Conjunto de dependencias con carácter Federal;

**XXXV.** Dependencias Municipales. Conjunto de dependencias con carácter Municipal;

**XXXVI.** Desarrollo Urbano. El conjunto de acciones y medidas jurídicas, técnicas, administrativas, económicas y sociales, encaminadas al mejoramiento y crecimiento humano de los centros de población;

**XXXVII.** Destino. Los fines públicos a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano;

**XXXVIII.** Dictamen de Ecología Municipal. Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Desarrollo Sustentable y Protección al Medio Ambiente del Municipio de Torreón, Coahuila;

**XXXIX.** Dictamen de Protección Civil. Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las acciones, principios, normas, políticas y procedimientos, tendientes a disminuir o eliminar riesgos o altos riesgos, así como para evitar desastres, e impedir su impacto destructivo sobre la vida, la salud, bienes de las personas, la planta productiva y los servicios públicos;

**XL.** Dictamen de Salud Municipal. Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento de Salud para el Municipio de Torreón;



**XXI.** Dirección. La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Ayuntamiento de Torreón;

**XXII.** Director de Obras Públicas. El Director General de Obras Públicas del Municipio de Torreón;

**XXIII.** Director. el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del Municipio de Torreón;

**XXIV.** Empresa. Persona física o moral que pretenda desarrollar en forma permanente los giros o clases de las actividades económicas aprobadas por la legislación vigente;

**XXV.** Entorno Urbano. Conjunto de elementos naturales y construidos que conforman el territorio urbano y que constituyen el marco de referencia y convivencia de los habitantes y visitantes del Municipio, determinado por las características físicas, costumbres y usos que se relacionan entre sí;

**XXVI.** Equipamiento Urbano. El conjunto de inmuebles y espacios públicos, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades comunitarias de naturaleza económica, social y cultural, tales como escuelas, hospitales, templos, parques, jardines y cualquier otra de similar naturaleza;

**XXVII.** Espacio Público o Vía Pública: Los espacios abiertos urbanos que se encuentran ubicados entre los alineamientos o linderos de los predios que por disposición legal de autoridad competente o por razón de servicio, se destinen al libre tránsito. Pueden ser plazas o espacios de encuentro, parques y jardines, andadores, carreteras, calles o vialidades, incluyendo sus banquetas, guarniciones y camellones;



**XLVIII.** Estudio de Impacto Urbano: El estudio donde el promotor señala los impactos que tendrá la acción urbana para la que solicita constancia, licencia, permiso, o autorización sobre la estructura urbana, la estructura vial y las redes de infraestructura y los equipamientos. El estudio será revisado y podrá ser aprobado o negado por la Dirección General de Urbanismo. La revisión la realizarán las Direcciones de Planeación Urbana, de Administración Urbana y de Ingeniería de Tránsito y Vitalidad;

**XLIX.** Evaluación o Estudio de Impacto Ambiental: El procedimiento a través del cual se establecen las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente;

**L.** Folleto de Divulgación: La reproducción impresa de los “usos, reservas y destinos” contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Torreón;

**LI.** Fraccionamiento: La división de un predio en lotes para la transmisión de su propiedad y que requiere el trazo o construcción de una o más vías públicas;

**LII.** Fraccionamientos Habitacionales Cerrados. Son aquellos fraccionamientos que sin contar con régimen de condominio cierran perimetralmente mediante bardas, rejas, obstáculos en vialidades y cualquier otro elementos físico que impida el libre acceso un área determinada;

**LIII.** Fraccionamientos Comerciales: Son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de locales para establecimiento de comercio;

**LIV.** Fraccionamientos Industriales: Son aquellos cuyos lotes se destinan para la construcción de fábricas o industrias o en donde se realicen en general funciones de



producción, extracción, explotación, transformación y principio de distribución de bienes y servicios;

**LV.** Fusión: La integración en una sola unidad de dos o más terrenos colindantes;

**LVI.** Giro Desregulado: Actividad económica considerada de bajo riesgo público que de conformidad con la legislación federal, estatal y municipal no requiere una autorización o permiso previo para el otorgamiento de una licencia, ni un monto de inversión específico definido por la ley especial aplicable y que no representan un riesgo por sus implicaciones para la salud, el medio ambiente y la seguridad, entre otros;

**LVII.** Giro Regulado Especial: Actividad económica considerada de alto riesgo regulado por que conlleva previamente la autorización de la Licencia de Alcohol y puede necesitar del informe preventivo de impacto ambiental y dictamen de protección civil;

**LVIII.** Industria Ligera: Es aquella que no maneja productos tóxicos, inflamables o radioactivos y cuenta hasta con 30 empleados;

**LIX.** Industria Mediana: Es aquella que maneja productos tóxicos, inflamables o radioactivos; pero que no realiza actividades altamente riesgosas y cuenta con una plantilla de 31 a 100 empleados. Los casos en que no se manejen productos tóxicos, inflamables o radioactivos, pero que cuenten con una población de más de 31 empleados, será facultad de la Dirección determinar si se clasificará dentro de la industria ligera o mediana, atendiendo a la actividad y el impacto que en materia de riesgo pudiera generar en el entorno;

**LX.** Industria Pesada: Es la que maneja productos tóxicos, inflamables o radioactivos y cuenta con una plantilla laboral de más de 101 empleados. Cuando la industria realice



actividades de las denominadas altamente riesgosas por las leyes en la materia, sin importar el número de empleados, siempre será considerada como industria pesada;

**LXI.** Informe Preventivo de Impacto Ambiental: Estudio solicitado en los casos señalados en el Reglamento de la Ley Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila de Zaragoza;

**LXII.** Inmueble: El suelo y las construcciones adheridas a él, todo lo que esté unido al mismo de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido;

**LXIII.** Instalación, acción o efecto de instalar en las edificaciones, en los inmuebles o en los espacios públicos un conjunto de equipos y conducciones de los servicios de electricidad, electrónica, agua, gas, drenaje, telefonía, acondicionamiento de aire, entre otro;

**LXIV.** Junta: Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico del Municipio de Torreón, Coahuila;

**LXV.** Ley del Equilibrio Ecológico: La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado;

**LXVI.** Ley: La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza;

**LXVII.** Licencia de Construcción, Excavación en la Vía Pública, o Instalaciones en los Espacios Públicos: Es el documento expedido por la Dirección por el que se autoriza a las personas de derecho público, sus organismos descentralizados, sus empresas de



participación estatal o sus concesionarias o a las personas de derecho privado a realizar construcciones, excavaciones o instalaciones en los espacios públicos;

**LXVIII.** Licencia de Demolición: El documento expedido por la Dirección, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para demoler total o parcialmente una edificación o instalación;

**LXIX.** Licencia Única de Construcción: El documento expedido por la Dirección, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de un bien inmueble, para construir, ampliar, o reparar una edificación o instalación;

**LXX.** Límite de Centro de Población: El polígono que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

**LXXI.** Límite de Zonificación: La línea virtual, generalmente sobre ejes de calles, que delimita las zonificaciones en que se encuentra dividido un territorio, comprendido dentro del límite del centro de población;

**LXXII.** Lote Mínimo: La superficie mínima en la cual podrá ubicarse una construcción o edificación de conformidad con la legislación, declaratorias, planes y programas de desarrollo urbano. No se permiten subdivisiones de predios en los que resulten áreas menores al lote mínimo;

**LXXIII.** Manejo integral de Aguas Pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreo, de control de flujos, de infiltración, de precolación y de filtración de agua y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en



cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestro o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares;

**LXXIV.** Municipio: El Municipio de Torreón, Coahuila;

**LXXV.** Nomenclatura Oficial: Relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos, jardines y plazas;

**LXXVI.** Nominación de Desarrollo Urbano: La asignación de un nombre oficial a una zona de asentamiento habitacional, comercial o industrial, con su debida delimitación física;

**LXXVII.** Nominación Oficial de Vía Pública: Asignación de un nombre alfabético o numérico a una vía pública, con el cual se identifica y localiza a través de uno o más desarrollos urbanos;

**LXXVIII.** Normas Técnicas: La descripción detallada de aspectos regulados por el presente Reglamento, que constituyen la base para el diseño, proyecto, cálculo, dimensionamiento y ejecución de las acciones urbanas que se realicen en el municipio, y que servirán de base para dar cumplimiento a la normatividad vigente;

**LXXIX.** Número Oficial: Es la asignación de un número, par o impar, a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.;

**LXXX.** Orlas o Cenefas: La orilla del toldo de materiales flexibles o rígidos y de la cortina de tela;



**LXXXI.** Pavimentos: El conjunto de capas comprendidas entre el suelo natural y la superficie de rodamiento de vehículos;

**LXXXII.** Perito Corresponsable: La persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva;

**LXXXIII.** Perito Director Responsable de Obra: La persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las acciones urbanas para las que otorgue su responsiva;

**LXXXIV.** Permiso para el inicio de las edificaciones: El documento oficial expedido por la Dirección en el que se autoriza el inicio de la ejecución de una acción urbana;

**LXXXV.** Permiso: Acto administrativo mediante el cual la Dirección, otorga autorización para la ejecución de una acción urbana, incluyendo lo referente para retirar, desmantelar y en su caso demoler estructuras que soportan anuncios;

**LXXXVI.** Plan Director: El Plan Director de Desarrollo Urbano de Torreón;

**LXXXVII.** Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano: El proyecto autorizado que en mayor profundidad y detalle cubre un área delimitada del territorio del centro de población y es la base para tramitación de acciones urbanas;

**LXXXVIII.** Plano Oficial de Usos del Suelo: El documento gráfico derivado e insertado en el Plan Director de Desarrollo Urbano cuyo original ha sido aprobado por el H. Ayuntamiento y obra en poder de las autoridades municipales;





**LXXXIX.** Plano Oficial: El plano o planos de una construcción aprobado por la Dirección;

**XC.** Polígono de Actuación: El área que el Plan Director de Desarrollo Urbano se considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un Plan Maestro y de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

**XCI.** Predio: El área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.

**XCII.** Propietario: Persona física o moral que detenta la propiedad jurídica de un bien inmueble;

**XCIII.** Rasantes: Línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;

**XCIV.** Reglamento: El presente Reglamento;

**XCV.** Relotificación: La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento;

**XCVI.** Remetimiento mínimo: La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior;



**XCVII.** Remodelación: La rehabilitación funcional de una obra, construcción o instalación;

**XCVIII.** Reparación: Acción de reparar algunos elementos arquitectónicos o estructurales de las construcciones;

**XCIX.** Restauración: Conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural, mantener un sitio, un monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características originales históricas, constructivas y estéticas;

**C.** Restricción: La franja de terreno dentro de la propiedad privada, que debe conservarse permanentemente libre de obstáculos o construcciones de acuerdo con los planes y programas de Desarrollo Urbano del Municipio;

**CI.** Secretaria: La Secretaria de Gestión Urbana, Agua y Ordenamiento Territorial;

**CII.** Subdivisión: La partición de un terreno cuya superficie no exceda de 10,000 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados) y no requiera del trazo de una o más vías públicas, en caso contrario se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales;

**CIII.** Superficie Vendible: Es la superficie que resulte de reducir a la superficie total del terreno por fraccionar, la destinada a vías públicas y las de cesión para el equipamiento urbano, y áreas verdes y demás servicios en virtud de la cesión municipal;

**CIV.** Titular: La persona física o moral debidamente acreditada y a cuyo nombre se expide la Licencia o Permiso;

**CV.** Uso Condicionado: El uso o los usos que desarrollan funciones complementarias, pero que por su importancia y magnitud requieren presentar para su aprobación, un estudio detallado que demuestre que no se causarían impactos negativos al entorno y



específicamente deberán presentar los requisitos señalados por el presente Reglamento, por el Plan Director de Desarrollo Urbano vigente y los instrumentos de deriven del mismo;

**CVI. Uso Permitido:** El uso o los usos que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación;

**CVII. Uso Prohibido:** El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según la zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano;

**CVIII. Uso:** Los fines particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio a partir de un Plan o Programa de desarrollo urbano;

**CIX. Visita de Verificación:** La diligencia de carácter administrativo que ordena la Autoridad, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias por parte de los particulares;

**CX. Zonas De Riesgo:** Son las superficies de suelo de un centro de población o de un municipio, identificadas como tales por los atlas de riesgos, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar perjuicios a las personas o a sus bienes; y

**CXI. Zonificación:** La división del territorio en áreas en las que se definen los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos, de conformidad con lo dispuesto por los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.



**Artículo 6.** Zonificación: La división del territorio en áreas en las que se definen los usos de suelo permitidos, condicionados o prohibidos, de conformidad con lo dispuesto por los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

**Artículo 7.** Corresponde al Ayuntamiento, además de lo que disponen la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y la del Estado de Coahuila de Zaragoza, las leyes y reglamentos de ellas derivadas:

I. Cumplir y hacer cumplir el presente reglamento; y

II. Aprobar, evaluar, modificar y actualizar el presente reglamento.

**Artículo 8.** Corresponde al Presidente Municipal, además de lo que disponen las leyes aplicables:

I. Cumplir y hacer cumplir en el ámbito de su competencia el reglamento; y

II. Hacer las designaciones y formular las propuestas a que se refiere este reglamento.

**Artículo 9.** Corresponde al Director, además de lo que disponen las leyes aplicables:

I. Expedir o negar las constancias, permisos, licencias y autorizaciones para la ejecución de acciones urbanas en el territorio del Municipio conforme a lo dispuesto en este reglamento.

II. Acreditar, conjuntamente con los Colegios a nivel municipal, la calidad de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsales una vez admitidos por la Comisión, mediante la expedición de una credencial, cuya vigencia será por un año,



renovable por igual período, e integrar con los acreditados el padrón municipal respectivo.

**III.** Aplicar las medidas que procedan en relación a las edificaciones peligrosas, insalubres, abandonadas, ruinosas o que causen molestias a terceros, según las normas técnicas del reglamento.

**Artículo 10.** Corresponde a El Director del Instituto Municipal de Planeación y Competitividad (IMPLAN), además de lo que disponen las leyes aplicables, lo siguiente:

**I.** Proponer al ayuntamiento los planes y programas en materia de planeación urbana a seguir a corto, mediano y largo plazo, así como las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de las acciones ahí previstas, previa consulta a las diferentes dependencias y entidades, así como a las organizaciones de la sociedad civil y personas físicas o morales;

**II.** Coadyuvar con el Ayuntamiento en la elaboración y evaluación del plan de desarrollo municipal;

**III.** Coordinar e instrumentar, en lo relativo a la planeación municipal, la consulta a las diferentes dependencias y entidades, así como a las organizaciones de la sociedad civil y personas físicas o morales;

**IV.** Evaluar y actualizar en coordinación con el Ayuntamiento el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Torreón y los demás instrumentos de la planeación municipal.

**V.** Emitir dictamen por escrito, para aprobar o no aprobar sobre cualquier modificación propuesta por algún particular al Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal Vigente



o de Plan de Centro de Población, en materia de Uso de Suelo, Densidad y Lineamientos Urbanísticos, conforme al procedimiento que aparece en este Reglamento.

**VI.** Emitir dictamen-opinión sobre Proyectos de Movilidad: Rutas de Transporte Público, Ciclovías y Ciclocarriles compartidos y otros que involucren y promuevan la movilidad sustentable en el municipio.

**Artículo 11.** La Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, tendrá las siguientes atribuciones:

**I.** Supervisar y evaluar el desempeño de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, así como la Dirección General de Obras Públicas.

**II.** Vigilar la elaboración y actualización de los programas de desarrollo urbano del Municipio, así como llevar a cabo las inspecciones de campo necesarias para dictaminar la procedencia de los expedientes que se turnen a esta comisión.

**III.** Proponer al cabildo los mecanismos e instrumentos que resulten necesarios para hacer eficiente los programas de desarrollo urbano y de obras públicas que implemente la Administración Pública Municipal, y

**IV.** Coordinar a los habitantes del Municipio, en programas de mejoramiento de casas, banquetas, calles, edificios y paseos públicos.

**V.** Proponer al Cabildo proyectos para la ejecución de obras públicas.

**VI.** Revisar los planes y programas de ejecución y evaluación de los sistemas de operación e ingeniería de tránsito, y de señalización vial, encaminados a agilizar y mejorar el tránsito de vehículos motorizados y no motorizados.



**VII.** Definir y vigilar, en conjunto con la Dirección de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, así como con la Dirección de Vialidad y Movilidad Urbana y demás áreas competentes, la aplicación de proyectos de ingeniería de tránsito y de evaluación de la operación y funcionamiento de la red vial.

**Artículo 12.** Para la integración y funcionamiento de la Comisión se estará a lo dispuesto en el Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO II DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

### **Sección Primera Del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 13.** El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es el órgano consultivo de opinión y de apoyo, con carácter permanente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 14.** El Consejo es un órgano encargado de apoyar a las autoridades sobre las políticas generales, estrategias, planes y programas del desarrollo urbano sustentable, y los asentamientos humanos del municipio de Torreón, del Estado de Coahuila.

**Artículo 15.** El Consejo estará integrado por representantes de los sectores público y privado, conforme lo dispuesto por el presente reglamento.



**Artículo 16.** El Consejo tendrá competencia y jurisdicción exclusivamente en el ámbito del desarrollo urbano de Torreón, Coahuila.

**Artículo 17.** Será sede del Consejo la cabecera municipal. Sin embargo, cuando el propio Consejo así lo determine podrá trasladarse a otro lugar dentro de los límites territoriales del propio municipio.

**Artículo 18.** El Consejo, además de las atribuciones que le confieren la legislación federal y estatal, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

Párrafo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**I.** Opinar y coadyuvar en los procesos de consulta convocados por el municipio a fin de proponer, en su caso, la modificación y actualización de la normatividad en la materia;

**II.** Promover y participar, en el ámbito de su competencia en la elaboración, revisión, modificación y actualización de los planes, programas y acciones que se deriven del desarrollo del municipio y en la ejecución de los mismos.

**III.** Promover la participación ciudadana en la formulación actualización y seguimiento de los programas que se deriven del Plan Director de Desarrollo Urbano, de las distintas localidades del municipio;

**IV.** Fungir como instancia ante la que la ciudadanía manifieste sus opiniones, demandas, propuestas y quejas relativas al desarrollo urbano de las diversas localidades de la municipalidad que correspondan;

**V.** Informar y difundir permanentemente los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los planes de desarrollo urbano del municipio.





**VI.** Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano municipal, así como en la adecuada aplicación de la normatividad correspondiente;

**VII.** Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas al respecto, recomendando, en su caso, la consulta externa de personas e instituciones cuyos conocimientos y experiencias coadyuven al adecuado desarrollo urbano municipal;

**VIII.** Analizar, proponer y opinar respecto de los proyectos de inversión de obra pública municipal que se le turnen, así como las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al desarrollo urbano y la adecuada prestación de los servicios públicos municipales relacionados con la materia; y

**IX.** En general, ejecutar todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del desarrollo urbano, conforme a este reglamento y además disposiciones aplicables.

Artículo 19. El Consejo será designado por el Cabildo y se integrará con: I. Un Presidente que será el titular de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo;

II. Un Secretario Técnico que será el Director General de Obras Públicas; y

III. Dieciséis vocales que serán los representantes acreditados de las dependencias e instituciones siguientes:

a) Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal;

b) Secretaría de Medio Ambiente del gobierno del Estado;

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 25**



- c) Colegio de Arquitectos;
- d) Colegio de Ingenieros Civiles;
- e) Comunidad de Instituciones de Educación Superior de la Laguna;
- f) Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- g) Petróleos Mexicanos;
- h) Comisión Federal de Electricidad;
- i) Sistema Municipal de Agua y Saneamiento;
- j) Sistema Integral de Mantenimiento Vial;
- k) Dirección General de Medio Ambiente;
- l) El titular de la Comisión del Cabildo competente en la materia;
- m) El titular del Instituto Municipal de Planeación y Competitividad; y
- n) Tres vocales designados por el consejo del Instituto Municipal de Planeación y Competitividad.

Los integrantes del Consejo durarán en su cargo el periodo que corresponda a la administración pública municipal que los designe y sólo podrán ser removidos por causas graves, plenamente acreditadas, y con el voto de las dos terceras partes de los miembros del Cabildo. Una vez designados, el Presidente del Consejo convocará la instalación del mismo. Los integrantes del Consejo desempeñarán sus cargos de manera honorífica, por lo que no percibirán remuneración alguna.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

#### **Artículo 20. DEROGADO.**

Artículo derogado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017



**Artículo 21.** Los integrantes del Consejo podrán acreditar a un suplente, quien cubrirá sus ausencias temporales.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 22.** El Presidente del Consejo tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Ejecutar los acuerdos tomados por el Consejo;

II. Coordinar y supervisar la organización y funcionamiento del Consejo, vigilando el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento;

III. Representar al Consejo en los actos y eventos en que sea parte, así como ante las autoridades federales, estatales y municipales correspondientes;

IV. Fungir como conducto para comunicar a las autoridades municipales competentes, así como a la opinión pública, los acuerdos y opiniones tomados por el Consejo;

V. Convocar, por conducto del Secretario Técnico, a los miembros del Consejo a las sesiones ordinarias y extraordinarias que se celebren;

VI. Presidir las sesiones del Consejo y resolver las dudas y controversias que se presenten en las mismas; y

VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su cargo y aquellas que le atribuyan este reglamento y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 23.** DEROGADO.

Artículo derogado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017



**Artículo 24.** El Secretario Técnico del Consejo Municipal tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Convocar, por acuerdo del Presidente del Consejo, a las sesiones ordinarias o extraordinarias que se celebren;
- II. Elaborar el orden del día, las minutas y actas de acuerdos de las sesiones que celebre el Consejo, dando seguimiento al cumplimiento de los mismos;
- III. Organizar el archivo del Consejo que contenga la documentación propia del Consejo, así como de aquella que se genere con motivo de las sesiones que éste celebre; y
- IV. Las demás que le asigne el Presidente del Consejo, así como aquellas que le confieran el presente reglamento y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 25.** . Los Vocales tendrán las siguientes atribuciones:

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

- I. Asistir, con voz y voto, a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo a las que sean convocados;
- II. Emitir opinión y la documentación necesaria que contribuya a la solución de los problemas urbanos que se planteen en las sesiones del Consejo;
- III. Promover entre la comunidad la observancia de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano;
- IV. Integrar las comisiones o grupos de trabajo que se constituyan por el Consejo, a fin de dar cumplimiento a los acuerdos y el objeto del Consejo; y



**V.** Las demás que les encomiende el Presidente del Consejo, así como el presente reglamento y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 26.** DEROGADO.

Artículo derogado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 27.** Las El Consejo para el debido cumplimiento de su objeto, celebrará sesiones ordinarias mensualmente y las extraordinarias que sea necesarias en cualquier tiempo.

**Artículo 28.** Las sesiones del Consejo serán válidas cuando el quórum se integre con la mitad más uno de sus miembros.

**Artículo 29.** Las convocatorias de las sesiones que celebre el Consejo abordarán cuando menos, el siguiente orden del día:

I. Lista de asistencia;

II. Declaratoria de la apertura de la sesión;

III. Lectura del acta anterior para su aprobación o, en su caso corrección;

IV. Asuntos específicos a tratarse en la sesión;

V. Asuntos Generales; y

VI. Clausura de la sesión.



**Artículo 30.** Las sesiones extraordinarias se celebrarán cuando por su importancia y a petición del Presidente, así lo acuerde el Consejo Municipal y sus miembros tratarán única y exclusivamente los asuntos para los que fueron convocados.

**Artículo 31.** A las sesiones que celebre el Consejo Municipal se podrá invitar, con derecho a voz, pero sin voto, a representantes de los sectores público, social y privado cuya participación se considere conveniente en la atención de los asuntos que, conforme al orden del día, se propongan.

**Artículo 32.** Las sesiones del Consejo se desarrollarán observando, cuando menos las siguientes formalidades:

I. El Presidente del Consejo dirigirá y moderará las sesiones y debates en los que podrán participar todos los integrantes del Consejo en el orden en que solicite intervención:

II. Los miembros participantes podrán proponer, informar y discutir respecto de los asuntos a tratarse en las sesiones;

III. Al ponerse a discusión los asuntos a tratar deberán exponerse las razones y fundamentos que los motiven. Si al término de dicha exposición o propuesta nadie solicitare la palabra o bien, cuando se considere suficientemente analizado será sometido a votación en los términos previstos en este reglamento;

IV. En caso de que los asuntos del orden del día no se agoten al término de las sesiones, deberá continuar su análisis y discusión en la siguiente sesión que para el efecto determine el Consejo.



**V.** En las sesiones podrán incorporarse todos aquellos medios y procedimientos logísticos que se consideren de apoyo y utilidad por parte de los integrantes del Consejo.

**Artículo 33.** La convocatoria a sesiones ordinarias deberá emitirse con una anticipación de por lo menos cinco días. En el caso de sesiones extraordinarias, la convocatoria podrá emitirse hasta con veinticuatro horas de anticipación.

**Artículo 34.** Por acuerdo del Consejo se abstendrán de ejercer su derecho a voto aquellos miembros del mismo que tuvieren interés personal en el asunto a desahogarse.

**Artículo 35.** . Los acuerdos y resoluciones del Consejo se aprobarán por mayoría de votos y, en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 36.** Los acuerdos del Consejo aprobados en los términos del presente capítulo no tendrán carácter obligatorio para la autoridad municipal y únicamente serán de opinión y apoyo para las instancias competentes.

**Artículo 37.** Los acuerdos aprobados por el Consejo, en los términos de este capítulo, serán susceptibles de revocarse por mayoría de votos en las sesiones que se celebren con posterioridad a aquellas en las que se hubieren aprobado.

**Artículo 38. DEROGADO**

Artículo derogado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 39.** El Presidente del Consejo deberá presentar anualmente un informe por escrito que contenga los trabajos realizados. El informe será presentado a la Comisión del Cabildo competente en la materia.

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 31**



## **Sección Segunda**

### **De los Peritos**

**Artículo 40.** Corresponde a la Comisión de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables, lo siguiente:

**I.** Otorgar la constancia escrita que acredite al Perito Director Responsable de Obra haber cumplido con los requisitos que marca el presente Reglamento la cual tendrá vigencia de un año fiscal.

**II.** Analizar, evaluar y dictaminar las solicitudes de las personas físicas que soliciten su admisión y permanencia como peritos directores responsables de obra y peritos corresponsales verificando que cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**III.** Proponer al Director, para los efectos de su registro y acreditación, a las personas físicas que pretendan obtener el carácter de peritos directores responsables de obra y peritos corresponsales así como la renovación anual de su registro y acreditación.

**IV.** Llevar un registro de las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones concedidas a cada perito director responsable de obra y perito corresponsable, así como de las infracciones que a estos se les impongan.

**V.** Emitir opinión sobre la actuación de los peritos directores responsables de obra y peritos corresponsales cuando le sea solicitada por las Autoridades Municipales.





**VI.** Vigilar la actuación de los peritos directores responsables de obra y peritos corresponsales durante el proceso de proyecto y ejecución de las acciones urbanas para las cuales hayan extendido su responsiva.

**VII.** Analizar, evaluar y dictaminar fundadamente sobre las solicitudes de suspensión y cancelación del registro y acreditación de los peritos directores responsables de obra y peritos corresponsales, proponiendo al Director las medidas disciplinarias correspondientes.

**VIII.** Establecer los programas anuales para la realización de cursos, seminarios y demás modalidades para la capacitación y actualización de los Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsales para garantizar la observancia del presente Reglamento y sus normas técnicas complementarias, otorgando la constancia correspondiente.

La Comisión estará integrada por:

- a) El Presidente de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento o su equivalente.
- b) Un representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción en el municipio, que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno de la Cámara.
- c) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en el municipio, que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno de la Cámara.



- d) Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de la Laguna, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.
  
- e) Un representante del Colegio de Arquitectos de la Comarca Lagunera, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.
  
- f) Un representante del Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas y Electrónicos de la Laguna, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.
  
- g) Un representante de cada uno de los Colegios Federados y Asociaciones de Profesionales afines a la materia del presente instrumento, que se constituyan legalmente en el municipio y que suscriban convenio con la Autoridad Municipal, que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno correspondiente. En el supuesto de que el Colegio o Asociación que se constituya no esté Federado deberá obtener previamente autorización de la Comisión para nombrar su representante.
- h) El Director.
  
- i) Por cada representante ante la Comisión deberá designarse un suplente.

Todos los miembros de la Comisión deberán tener registro de Perito Director Responsable de Obra o de Corresponsables y deberán acreditar su residencia, y ejercicio profesional en el Municipio de Torreón, mediante los siguientes documentos: para la residencia: credencial de elector, y para el ejercicio profesional: escrito con el aval del colegio correspondiente, contratos, copias de facturas o recibos fiscales de tres años anteriores a la acreditación.



Las sesiones de la Comisión serán presididas por un Presidente designado de entre los integrantes de la Comisión por el periodo que establezca el Reglamento interior de la misma, quien tendrá voto de calidad en las resoluciones que se emitan cuando así se amerite. El secretario de la Comisión será el Director, quien tendrá derecho a voz pero sin voto y de cada sesión levantará el acta respectiva. La Comisión sesionará cada vez que sea necesario a solicitud del Director o del Presidente de la Comisión y serán reuniones ordinarias por lo menos una vez cada dos meses y las extraordinarias que sean necesarias cuando lo solicite el Director, el Presidente de la Comisión o alguno de los representantes ante la Comisión.

La convocatoria a sesión de la Comisión se expedirá cuando menos con cinco días hábiles de anticipación indicando lugar, fecha y hora, y los asuntos que deban tratarse.

Las sesiones de la Comisión serán válidas cuando menos con un quórum equivalente a la mitad más uno de sus miembros.

La Comisión podrá integrar comités especializados para el desahogo de su objeto. El Presidente de los Comités será designado de entre sus miembros. El secretario de la Comisión lo será también de los comités especializados.

La Comisión una vez instalada deberá elaborar dentro de los siguientes sesenta días su Reglamento Interior y su Manual de Funcionamiento y proponerlos a la autorización del Cabildo a través del Presidente de la Comisión.

**Artículo 41.** Por Perito Director Responsable de Obra se entiende a la persona física que otorga su firma y su responsiva para tramitar y obtener las constancias, permisos, licencias y autorizaciones para la realización de acciones urbanas en el territorio del Municipio, así como para responder ante la Autoridad Municipal y el propietario en lo concerniente a la observancia del presente Reglamento y demás disposiciones legales



y normatividad aplicable en relación con dichas constancias, permisos, licencias y autorizaciones durante su vigencia.

Se exigirá responsiva de un Perito Director Responsable de Obra tratándose de los siguientes casos:

**I.** Construcción de hoteles, moteles, hospitales, centros de salud, clínicas, centros comerciales, edificios de estacionamientos, centros y conjuntos deportivos, centros de convenciones, locales para el comercio y servicios, industria en general, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos, de radio, televisión y telefonía, antenas, centrales de abasto, rastros, bodegas, espacios abiertos de uso público, gasolineras, plantas de almacenamiento para distribución y venta de gas licuado de petróleo y estaciones de servicio, y, en general, de todo inmueble o instalación mayor a 60 M<sup>2</sup> de construcción no enlistadas anteriormente.

**II.** Construcción de todo tipo de obra de infraestructura pública o privada.

**III.** Construcción de todo tipo de acciones urbanas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

**IV.** Construcción de fraccionamientos y parques industriales.

**V.** Construcción de vivienda en fraccionamientos habitacionales.

**VI.** Construcción e instalación de Anuncios publicitarios y de identificación.

**VII.** Construcción o excavación en los espacios públicos.

**VIII.** Demoliciones.



**IX.** Proyectos de construcción de todo tipo que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico, ya sea que correspondan al Municipio, al Estado o a la Federación.

**Artículo 42.** Para obtener el registro y acreditación de Perito Director Responsable de Obra se requiere:

**I.** Presentar solicitud por escrito dirigida al Director en los formatos que éste proporcione.

**II.** Conocer y declarar, bajo protesta, el presente Reglamento y sus normas técnicas, así como la legislación, planes y programas relativos al desarrollo urbano, el equilibrio ecológico, y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico y demás disposiciones legales y normatividad aplicables al tipo de acción urbana para las que otorgue su firma y responsiva.

**III.** Acreditar cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes licenciaturas, arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero militar, ingeniero constructor, ingeniero municipal, y demás profesiones de naturaleza similar. Cuando una persona extranjera pretenda ser Perito Director Responsable de Obra tendrá que presentar la documentación expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referente al libre ejercicio de su profesión en nuestro país, y el documento expedido por la Secretaría de Educación Pública mediante el cual se avalen los estudios realizados.

**IV.** Acreditar como mínimo tres años de actividad profesional en la materia.

**V.** Currículum vitae actualizado.



**VI.** Ser socio activo de alguno de los Colegios o Asociaciones de profesionales.

**VII.** Presentar comprobante de domicilio, cédula de identificación fiscal y copia de identificación oficial.

**VIII.** Dos fotografías tamaño credencial de frente.

Todos los Peritos Directores Responsables de Obra deberán acreditar su ejercicio profesional en el Municipio mediante cualquiera de los siguientes documentos: escrito con el aval del colegio correspondiente, o contratos, copias de facturas o recibos fiscales de tres años anteriores a la acreditación.

**Artículo 43.** Para permanecer en el registro y obtener la renovación anual como Perito Director Responsable se requiere:

**I.** Presentar solicitud por escrito dirigida al Director en los formatos que éste le proporcione.

**II.** Acreditar la asistencia a los cursos de actualización, seminarios o conferencias, que convoque la Comisión de Peritos Directores de Obras y Peritos Corresponsables con el carácter de obligatorios.

Presentada la solicitud y la documentación completa, el Director pedirá opinión a la Comisión, quien deberá emitirla a más tardar al día siguiente hábil de la sesión.

Son causas para negar la acreditación anual:

**a)** El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.



b) Proporcionar datos falsos en las solicitudes de constancias, permisos y licencias, y autorizaciones.

c) Proporcionar datos falsos en las solicitudes y documentación que suscriba.

d) No cubrir las sanciones impuestas por infracciones al presente instrumento.

**Artículo 44.** El carácter de Perito Director Responsable de Obra se pierde por cancelación del registro.

Son causas de cancelación del registro:

I. Cuando el Director compruebe que el Perito Director Responsable de Obra proporcionó su firma solamente para la obtención de permisos, licencias y autorizaciones de acciones urbanas sin que los proyectos y su ejecución hayan estado bajo su responsabilidad y dirección.

II. Cuando el Perito Director Responsable de Obra haya obtenido su registro proporcionando datos falsos.

III. Cuando incumpla con las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.

IV. Cuando no obtenga la acreditación anual.

V. Cuando se ausente durante más de cinco visitas programadas consecutivas, sin causa justificada y sin previo aviso al Director.

VI. Cuando no haya concluido el trámite de más de tres solicitudes de permisos y licencias, y autorizaciones.



La cancelación del registro la realizará el Director para lo cual deberá escuchar la opinión de la Comisión de Peritos Directores Responsables de Obra y de Peritos Corresponsables. El Director dará aviso al propietario, al interesado, a la Comisión y al colegio respectivo.

**Artículo 45.** El propietario y el Perito Director Responsable de Obra podrán solicitar al Director el cambio de Perito Director Responsable de Obra.

Se deberá presentar solicitud por escrito acompañando de la renuncia o el acuerdo del Perito Director Responsable saliente así como la designación y conformidad del nuevo Perito Director Responsable, y copia del acta de entrega recepción del estado que guardan los avances de la obra firmada por los directores responsables saliente y entrante.

Cuando la solicitud la promueva solamente el propietario deberá presentarla por escrito indicando las razones que lo motivan para realizar el cambio, acompañando de la renuncia o el acuerdo del Perito Director Responsable de Obra saliente, así como de la designación y conformidad del nuevo Perito Director Responsable de Obra. En este caso, el nuevo Perito Director Responsable de Obra tendrá un plazo de treinta días naturales para levantar la minuta e informe de avances y las demás observaciones que a su juicio deberán quedar asentadas en la Bitácora, así como las copias de las minutas e informes existentes las cuales deberán de entregarse al Director.

En el caso de renuncia del Perito Director Responsable de Obra se deberá de notificar al propietario y al Director. En este caso al Director se le notificara al día hábil siguiente, una vez recibida la notificación se deberá de proceder a la suspensión de las obras hasta que el propietario designe al nuevo Perito Director Responsable de Obra.





**Artículo 46.** Son obligaciones del Perito Director Responsable de Obra:

I. En la etapa de proyecto y en el caso de haberse contratado sus servicios para ese fin:

a) Realizar el proyecto de acuerdo con el presente Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones legales y normatividad aplicables.

b) Auxiliarse de los Corresponsables en los casos previstos en el presente Reglamento cuidando que éstos cumplan con los requisitos y obligaciones señalados en el presente.

c) Tramitar conjuntamente con el propietario las solicitudes de constancias, permisos, licencias y autorizaciones.

d) Comprobar que los trabajadores que participaran en dicha obra hayan cumplido con las capacitaciones laborales, según lo señala la Ley del Trabajo. Dichas capacitaciones serán señaladas por los Colegios de profesionistas en la materia y autorizadas por la Dirección.

e) Firmar los proyectos, planos, y demás documentación exigida para la tramitación de las constancias, permisos, licencias y autorizaciones, cuidando que en su caso también sean firmados por el o los Corresponsables.

Cuando no haya sido contratado para realizar el proyecto deberá validarlo con su firma en los proyectos, planos y demás documentación exigida para la tramitación de las constancias, permisos, licencias y autorizaciones, cuidando que en su caso también sean firmados por el o los Corresponsables.



## II. En la etapa de ejecución:

a) Dirigir y vigilar la ejecución, asegurándose de que cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, sus normas técnicas y las demás disposiciones legales y normatividad aplicables.

b) Auxiliarse de los Corresponsables en los casos previstos en el presente Reglamento, cuidando que éstos cumplan con los requisitos y obligaciones señalados en el presente.

c) Nombrar de entre los Corresponsables a quien lo sustituirá durante sus ausencias justificadas no mayores a tres visitas programadas dando aviso por escrito al propietario y al Director.

d) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento o de sus normas técnicas. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Perito Director Responsable o de los peritos Corresponsables, en relación al cumplimiento del Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones aplicables, deberá notificarlo por escrito de inmediato al Director para que éste proceda a la revisión del expediente y físicamente a la acción urbana para la cual se otorgó la responsiva, se formulen y apliquen las medidas preventivas que correspondan.

e) Planificar y supervisar las medidas preventivas de Seguridad y Salud del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, por el tiempo que dure la ejecución, estableciendo un programa donde se señalen dichas medidas.

## III. Llevar en orden la Bitácora de Obra debidamente sellada por el Director en la cual se anotarán los siguientes datos:

a) Nombre o razón social de la persona física o moral propietario del inmueble.



**b)** Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecuta la obra, atribuciones y firmas del Perito Director Responsable de Obra y los Peritos Corresponsables en su caso, así como del residente o residentes si los hubiere.

**c)** Fecha de las visitas del Perito Director Responsable y de los Corresponsables.

**d)** Descripción de los cambios definidos durante la ejecución de la obra.

**e)** Incidentes y accidentes.

**f)** Observaciones e instrucciones especiales del Perito Director Responsable, de los peritos Corresponsables y de los inspectores.

**g)** Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.

**h)** Procedimientos generales de construcción y de control de calidad.

**i)** Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra.

**j)** Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.

**IV.** Colocar en lugar visible de la obra un letrero de cuando menos 50 x 70 cm., con el nombre del Perito Director Responsable de Obra y, en su caso, el de los Peritos Corresponsables, así como sus números de registro, el número de licencia de la obra, ubicación de la misma y el uso de suelo propiamente autorizado.

**V.** Mantener en el sitio de la obra una copia de la Licencia de Construcción y de los planos autorizados.



**VI.** Notificar por escrito al Director el aviso de terminación de obra correspondiente acompañando los planos, memorias de cálculo y, en su caso, manuales de operación y mantenimiento, y copia de Bitácora y demás documentación actualizados del proyecto cuando éste haya sufrido modificaciones para su registro definitivo, así como la solicitud de constancia de ocupación o uso del inmueble que expida el Director.

**VII.** Entregar al propietario, una vez concluida la obra, la licencia, los planos registrados actualizados del proyecto completo, copia del libro de Bitácora de Obra, memorias de cálculo, la constancia de ocupación o uso del inmueble expedida por el Director y, en su caso, los manuales de operación y mantenimiento, y conservar un juego de copia de estos documentos y el original de la Bitácora de Obra.

Las responsabilidades de los peritos directores responsables terminarán a los dos años de la fecha de expedición de la Constancia de Terminación o Uso de la Obra, o cuando la construcción sufra modificaciones que alteren el proyecto final con el que se expidió la constancia de terminación o uso de la obra.

**Artículo 47.** Por corresponsable se entiende a la persona física que otorga su firma y responsiva conjuntamente con el Perito Director Responsable para tramitar y obtener las constancias, permisos, licencias y autorizaciones para la realización de acciones urbanas en el territorio del Municipio, así como para responder ante la Autoridad Municipal en lo concerniente a la observancia del presente Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones legales y normatividad aplicable en relación con dichas constancias, permisos, licencias, y autorizaciones durante su vigencia.

**Artículo 48.** Los Peritos Corresponsables se clasifican en los siguientes grupos profesionales de especialidad:



I. De Seguridad Estructural.

II. De Mecánica de Suelos.

III. De Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

IV. De Instalaciones Eléctricas, Electromecánicas y de Alumbrado Público.

V. De Instalaciones de Informática y Telecomunicaciones.

VI. De Urbanismo y Diseño Urbano.

VII. De Medio Ambiente.

VIII. De Proyecto Arquitectónico.

IX. De Valuación de Inmuebles.

X. De Agrimensura, Geodesia, Levantamientos Topográficos y Apeo y Deslinde.

XI. De Pavimentos y Terracerías.

XII. Las demás que requiera la ciudad y el Municipio.

**Artículo 49.** Para obtener el registro y acreditación como corresponsable se requiere:

I. Presentar solicitud por escrito dirigida al Director, en los formatos que éste proporcione acompañando la documentación correspondiente.



**II.** Conocer y declarar conocer bajo protesta, el presente Reglamento y sus normas técnicas, así como la legislación, planes y programas relativos al desarrollo urbano, el equilibrio ecológico, y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico, y demás disposiciones legales y normatividad aplicables al tipo de acción urbana para las que otorgue su firma y responsiva.

**III.** Acreditar cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes licenciaturas: arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero civil, ingeniero militar, ingeniero constructor, ingeniero municipal, ingeniero mecánico, ingeniero eléctrico, urbanista, diseñador de asentamientos humanos, y demás profesiones o especialidades de naturaleza similar.

Tratándose de instalaciones, además, ingeniero mecánico, ingeniero electricista u otras similares a la disciplina. Cuando una persona extranjera pretenda ser Perito Corresponsable tendrá que presentar la documentación expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referente al libre ejercicio de su profesión en nuestro país, y el documento expedido por la Secretaría de Educación Pública mediante el cual se avalen los estudios realizados.

**IV.** Acreditar como mínimo tres años de actividad profesional en la especialidad.

**V.** Currículum vitae actualizado.

**VI.** Presentar comprobante de domicilio y cédula de identificación fiscal y copia de identificación oficial.

**VII.** Dos fotografías tamaño credencial de frente.

**VIII.** Ser socio activo de alguno de los Colegios de profesionales de la zona.



Todos los Peritos Corresponsables deberán acreditar su ejercicio profesional en el Municipio mediante cualquiera de los siguientes documentos: escrito con el aval del colegio correspondiente, o contratos, copias de facturas o recibos fiscales de tres años anteriores a la acreditación.

**Artículo 50.** Para permanecer en el registro y obtener la acreditación anual como corresponsable se requiere:

- I. Presentar solicitud por escrito dirigida al Director en los formatos que éste le proporcione, durante el mes de diciembre de cada año, acompañando la documentación correspondiente; y
- II. Acreditar la asistencia a los cursos de actualización, seminarios o conferencias a los que convoque el Director y la Comisión de Actualización del Reglamento, con carácter de obligatorios.

Presentada la solicitud y la documentación completa, el Director pedirá opinión a la Comisión de Directores Responsables de Obra, la que deberá emitirla a más tardar a los cinco días hábiles después de la reunión de dicha Comisión. En el supuesto de que la opinión sea negativa deberá fundamentarla.

Son causas para negar la acreditación anual:

- a) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.
- b) Proporcionar datos falsos en las solicitudes y documentación relativas a las constancias, permisos y licencias, y autorizaciones.
- c) No cubrir las sanciones impuestas por infracciones al presente instrumento.



**Artículo 51.** Son causas de cancelación del registro del perito corresponsable:

I. Cuando el Director compruebe que el corresponsable proporcionó su firma y responsiva solamente para la obtención de permisos y licencias, y autorizaciones de acciones urbanas sin que los proyectos y su ejecución hayan estado bajo su responsabilidad y dirección.

II. Cuando el corresponsable haya obtenido su registro proporcionando datos falsos.

III. Cuando incumpla con las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.

IV. Cuando se ausente durante más de cinco visitas programadas consecutivas, sin causa justificada y sin previo aviso a alguno de los propietarios a los que preste servicio, y o al Director.

La cancelación del registro, la realizará el Director después de concluido el procedimiento respectivo. El Director dará aviso al propietario, al interesado, a la Comisión y, en su caso, al colegio respectivo.

**Artículo 52.** El Perito Director Responsable podrá solicitar al Director el cambio de Corresponsable en los siguientes casos:

I. Cuando la solicitud de cambio la promuevan el propietario y el Perito Director Responsable deberán presentar solicitud por escrito acompañando por parte del propietario la designación y conformidad del nuevo corresponsable, así como copia del acta de entrega recepción del estado que guardan los avances firmada por el Director Responsable y los Corresponsables saliente y entrante.





**II.** Cuando la solicitud la promueva solamente el Perito Director Responsable, deberá presentarla por escrito indicando las razones que lo motivan para realizar el cambio, acompañando la renuncia o el acuerdo del corresponsable saliente, así como la designación y conformidad del entrante. En este caso, el corresponsable entrante tendrá un plazo de treinta días naturales para levantar la minuta e informe de avances y las demás observaciones que a su juicio deberán quedar asentadas en la Bitácora. Copia de la minuta y del informe deberán entregarse al Director.

**III.** Cuando la solicitud se origine por renuncia del corresponsable. En este caso deberá acompañar la renuncia del corresponsable.

**Artículo 53.** Son obligaciones del Corresponsable en el caso de haberse contratado sus servicios para ese fin:

**I.** En la etapa de proyecto:

**a)** Realizar el proyecto de acuerdo con el presente Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones legales y normatividad aplicables de acuerdo con su especialidad.

**b)** Tramitar conjuntamente con el propietario y el Perito Director Responsable las solicitudes de constancias, permisos y licencias, y autorizaciones.

**c)** Firmar los proyectos, planos, y demás documentación exigida para la tramitación de las constancias, permisos, licencias y autorizaciones, cuidando que en su caso también sean firmados por el Perito Director Responsable.

**II.** En la etapa de ejecución:



- a) Dirigir y vigilar la ejecución asegurándose de que cumpla con lo establecido en el presente Reglamento, sus normas técnicas y las demás disposiciones legales y normatividad aplicables de acuerdo con su especialidad.
- b) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento o de sus normas técnicas en la especialidad correspondiente.
- c) En caso de no ser atendidas las instrucciones del Corresponsable en relación al cumplimiento del Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones aplicables, deberá notificarlo por escrito de inmediato al Perito Director Responsable y al Director para que éstos proceda a la revisión del expediente y aplique las medidas preventivas que correspondan.
- d) Asentar en la Bitácora las observaciones, cambios, incidentes, accidentes, e instrucciones relativos a su especialidad.

Las responsabilidades de los peritos Corresponsables terminarán a los dos años de la fecha de expedición de la Constancia de Terminación o Uso de la Obra, o cuando la construcción sufra modificaciones que alteren el proyecto final con la que se expidió la constancia de terminación o uso de la obra.

**Artículo 54.** Se exigirá responsiva de los Corresponsables tratándose de los siguientes casos:

I. Cuando coadyuven con el Perito Director Responsable de Obra en la construcción de las acciones urbanas señaladas en las fracciones I y II, III, IV, y V del artículo 41 del presente Reglamento, y obligatoriamente cuando coadyuven con el Perito Director Responsable en la construcción de todo inmueble igual o mayor a 1,000 M<sup>2</sup>, en las siguientes especialidades:



**a)** En Seguridad Estructural.

**b)** En Mecánica de Suelos.

**c)** En Instalaciones, según el tipo de proyecto y cuando menos en hidráulica, sanitaria, drenaje pluvial, eléctrica y electromecánica;

**d)** Los demás que determine la Autoridad según el tipo de proyecto.

**e)** En Proyecto Arquitectónico.

**f)** En Urbanismo y Diseño Urbano o Medio Ambiente.

**II.** Subdivisión de Inmuebles iguales o mayores a 10,000 M<sup>2</sup>, en Urbanismo y Diseño Urbano.

**III.** Fusión de Inmuebles iguales o mayores a 10,000 M<sup>2</sup>, en Urbanismo y Diseño Urbano.

**IV.** Relotificaciones que afecten o modifiquen los espacios públicos y las redes de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de energía eléctrica y alumbrado público, así como las vialidades, y pavimentos previamente aprobados, en Urbanismo y Diseño Urbano.

**V.** Fraccionamientos, en Agrimensura, Geodesia o Levantamientos Topográficos, en Urbanismo y Diseño Urbano, en Instalaciones según el tipo de proyecto y cuando menos en:

**a)** Hidráulica, Sanitaria y Drenaje Pluvial.



b) Eléctrica, Electromecánica y de Alumbrado Público.

c) Pavimentos y Terracerías.

**VI.** Tratándose de proyectos que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico, ya sea que correspondan al Municipio, al Estado o a la Federación, en Urbanismo y Diseño Urbano, en Proyecto Arquitectónico, y en Medio Ambiente.

**Artículo 55.** Los Peritos Directores Responsables podrán obtener su registro como Peritos Corresponsables, y los Peritos Corresponsables podrán serlo en más de una especialidad, cubriendo los requisitos complementarios que acrediten su competencia en la especialidad respectiva.

La inscripción en el registro de Peritos Corresponsables se hará a solicitud expresa del interesado, quien deberá acompañar los documentos y pruebas que acrediten sus estudios y prácticas en el campo de la especialidad que solicita, conforme a los requisitos ya señalados

### **Sección Tercera**

#### **De la Comisión de Actualización Reglamentaria**

**Artículo 56.** Con el objeto de mantener actualizado el presente reglamento respecto a los avances científicos y técnicos y de la legislación y planes y programas de desarrollo urbano, del equilibrio ecológico y de la preservación del patrimonio histórico, cultural, artístico y arqueológico, se establece la Comisión de Actualización del Reglamento.

Corresponde a la Comisión:



**I.** Mantener informadas a las Autoridades Municipales en relación con los cambios que se requiera al presente reglamento y sus normas técnicas, y en la legislación, planes y programas para la realización de acciones urbanas en el municipio.

**II.** Proponer a las autoridades municipales los cambios y adecuaciones al presente reglamento y sus normas técnicas para garantizar el cumplimiento de su objeto.

**III.** Informar a la comisión de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos corresponsables las modificaciones, cambios y adiciones que se realicen en el reglamento y sus normas técnicas, y a la legislación, planes y programas en la materia.

**IV.** Organizar los foros, seminarios, cursos y demás acciones relativas para dar a conocer a la comunidad las actualizaciones de las normas técnicas y de la legislación, planes y programas en la materia, otorgando la constancia correspondiente.

**V.** La Comisión estará integrada por:

**a)** El Presidente de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento.

**b)** Un representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción en el municipio que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno de la Cámara.

**c)** Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en el municipio, que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno de la Cámara.

**d)** Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de la Laguna, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.



- e) Un representante del Colegio de Arquitectos de la Comarca Lagunera, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.
- f) Un representante del Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas y Electrónicos de la Laguna, A.C., que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno del Colegio.
- g) El Director.
- h) Un representante del IMPLAN de la ciudad de Torreón.
- i) Un representante de cada uno de los Colegios Federados y Asociaciones de Profesionales afines a la materia del presente instrumento, que se constituyan legalmente en el municipio y que suscriban convenio con la Autoridad Municipal, que designe el Presidente Municipal a propuesta del Órgano de Gobierno correspondiente. En el supuesto de que el Colegio que se constituya no esté Federado deberá obtener previamente autorización de la Comisión para nombrar su representante.

Los integrantes de esta comisión deberán ser personas distintas a las que integren la Comisión de Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables salvo el Presidente de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento o su equivalente, El Director, el Secretario de la misma y otros funcionarios públicos integrantes de la misma.

Todos los representantes ante la Comisión deberán acreditar su residencia, y ejercicio profesional en el municipio, mediante los siguientes documentos: para la residencia, credencial de elector, y para el ejercicio profesional escrito con el aval del colegio correspondiente, o contratos, copias de facturas o recibos fiscales de tres años anteriores a la acreditación.



La Comisión una vez instalada deberá elaborar dentro de los siguientes sesenta días su Reglamento Interior y su Manual de Funcionamiento y proponerlos a la autorización del Cabildo, previo dictamen de las Comisiones que resulten competentes.

**Artículo 57.** La Comisión de Actualización del Reglamento, para el debido cumplimiento de su objeto, celebrará sesiones ordinarias trimestralmente y las extraordinarias que sean necesarias en cualquier tiempo, previa convocatoria.

#### **Sección Cuarta**

#### **De los Colegios y Asociaciones**

**Artículo 58.** Se considerarán órganos auxiliares de la Autoridad Municipal los Colegios y Asociaciones federados de profesionales constituidos legalmente en el territorio del Municipio afines a la materia que se regula y que suscriban o modifiquen convenio con la Autoridad Municipal para coadyuvar con el cumplimiento del objeto del presente instrumento.

**Artículo 59.** Para celebrar los convenios o modificarlos, se requiere que los Colegios y Asociaciones de Profesionales:

I. Acrediten su personalidad y estén afiliados a la federación correspondiente y en el caso de no estar federados, se aceptarán a juicio de la Comisión de Directores.

II. Estén radicados en el territorio del Municipio.



III. Incluyan dentro de su objeto criterios democráticos, de transparencia, de mejora regulatoria, y de mejora de la calidad en su organización interna y en la prestación de sus servicios para la comunidad.

IV. Establezcan programas de servicios sociales a la comunidad gratuitos o con cuotas mínimas destinados especialmente a los más necesitados.

**Artículo 60.** En los convenios que se suscriban o modifiquen se establecerán las modalidades en las que los Colegios y Asociaciones de Profesionales coadyuvarán con la Autoridad Municipal en el cumplimiento del objeto del Reglamento, además de las señaladas en el presente Reglamento.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS CONSTANCIAS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

**Artículo 61.** El Uso de Suelo sólo podrá ser modificado de acuerdo con los cambios que se incorporen a los planes y programas de desarrollo urbano, previa aprobación correspondiente siguiendo los procedimientos indicados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, el Código Municipal y la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza.

**Artículo 62.** El presente capítulo tiene por objeto establecer los requisitos, plazos y procedimientos que deberán seguir las personas físicas y morales de derecho público y privado para la obtención y renovación de constancias, permisos, licencias, y autorizaciones para la realización de acciones urbanas dentro del territorio del Municipio.





**Artículo 63.** Con la finalidad de fomentar y preservar el desarrollo urbano ordenado, el orden público, la paz social y garantizar la integridad física, la seguridad y la salud de los habitantes y sus bienes, toda acción urbana o construcción que se realice en el Municipio de Torreón, Coahuila, requerirá de previa constancia, licencia, permiso, o autorización, de conformidad con las señaladas en el presente Reglamento.

**Artículo 64.** Las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones materia del presente instrumento son las siguientes:

I. La Constancia de Uso del Suelo.

II. La Licencia de Construcción para Edificación o Ampliación de Vivienda por Autoconstrucción hasta de 60 M<sup>2</sup> de superficie.

III. La Licencia Única de Construcción.

IV. El Permiso para inicio de edificaciones.

V. La Licencia de Construcción, Excavación en la Vía Pública, o Instalaciones en los Espacios Públicos.

VI. La Licencia de Demolición.

VII. La Licencia de Alineamiento y Número Oficial.

VIII. La Constancia de Terminación de Obra.

IX. La Autorización de Subdivisión de Inmuebles.



**X.** La Autorización de Fusión de Inmuebles.

**XI.** La Autorización de Relotificación de Inmuebles.

**XII.** La Autorización de Fraccionamientos.

**XIII.** La Autorización para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio.

**XIV.** Cambio de lineamientos urbanísticos

Dichas constancias, permisos, licencias, y autorizaciones se otorgarán o negarán de conformidad con el presente Reglamento y los diversos que integran el Sistema de Normatividad Municipal, con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, con la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Coahuila, con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes en el Municipio y los instrumentos derivados de los mismos así como de las demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 65.** Las constancias, los permisos, las licencias, y las autorizaciones a que se refiere el presente Reglamento, las autorizará el Director y podrán ser gestionadas a través del Centro Municipal de Negocios.

**Artículo 66.** Las constancias, permisos, licencias, o autorizaciones son intransferibles, por lo que no se podrán utilizar en un domicilio distinto por virtud de que únicamente amparan al titular, de acuerdo al objeto para el que se otorgó.

Las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones se podrán expedir por medios electrónicos.



**Artículo 67.** La Dirección podrá iniciar de oficio el procedimiento de cancelación cuando las constancias, permisos, licencias, o autorizaciones se hayan obtenido con información o documentos falsos o alterados, o sin haber cumplido con los requisitos que se establece este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 68.** El titular de una constancia, permiso, licencia, o autorización, en forma general tiene las siguientes obligaciones:

- I. Destinar la constancia, permiso, licencia, o autorización para el fin otorgado;
- II. Tener a la vista el oficio de constancia, permiso, licencia, o autorización que le fue otorgado, el cual deberá estar en el domicilio señalado en dicho documento;
- III. Respetar en su caso, las observaciones, salvedades y las restricciones que la autoridad le haya señalado;
- IV. Permitir a los inspectores e interventores municipales el acceso al inmueble previa identificación oficial vigente para verificar el cumplimiento de las formas contenidas en el presente Reglamento;
- V. Dar aviso inmediato a las autoridades competentes en caso de que exista algún accidente o se detecte algún riesgo en la construcción;
- VI. Cumplir además, con las disposiciones específicas que para cada constancia, licencia, permiso, o autorización, se señalen en el presente Reglamento.

**Artículo 69.** Los plazos para el otorgamiento de constancias, permisos o licencias, y autorizaciones para el desarrollo de acciones urbanas se sujetarán a las siguientes normas:

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**



I. Que se llenen y firmen debidamente la solicitud y formato de trámite respectivo, por su representante legal y el Director Responsable de Obra. Los formatos de solicitud estarán disponibles en los módulos municipales del Centro Municipal de Negocios, en la página de internet correspondiente al administración Municipal, y en los tableros electrónicos del Municipio.

II. Que el solicitante presente y exhiba los requisitos establecidos por el presente Reglamento y los demás que sean aplicables, para todos y cada uno de los trámites que desea realizar ante el Centro Municipal de Negocios, sea el propietario del inmueble o a través de su representante legal. De no presentar los requisitos completos la solicitud no será admitida.

III. Que el solicitante presente el comprobante o convenio de pago de los derechos por concepto del trámite que solicita.

En el caso de que el solicitante no cumpla con las normas citadas, se apercibirá al promovente para que en un plazo no mayor de cinco días hábiles subsane o corrija los términos y requisitos de la solicitud y formato respectivo, en caso contrario se tendrá por no presentada la solicitud o trámite.

**Artículo 70.** Con el objeto de evitar duplicidades en la tramitación, la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, y la Dirección General de Desarrollo Económico, llevarán y mantendrán actualizado un registro y sistema de información de las personas físicas y morales de derecho público y privado y en su caso de sus representantes legales, así como de los predios y construcciones para los que hayan solicitado constancias, permisos, licencias, y autorizaciones materia del presente instrumento.



Toda solicitud de licencias, permiso, constancias y autorizaciones enmarcadas en este Reglamento, deberá contener la firma autógrafa del propietario o de su representante legal.

La representación de las personas físicas o morales ante la administración pública municipal para solicitar licencias y/o permiso temporal, deberá acreditarse mediante instrumento público, y en el caso de personas físicas, también mediante carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante las propias autoridades o fedatario público, poder notarial.

Sin perjuicio de lo anterior, el interesado o su representante legal mediante escrito firmado podrán autorizar a la persona o personas que estime pertinente para oír y recibir notificaciones.

Cuando el trámite se realice a través de una organización social, asociación de comerciantes, empresarios, industriales o notario público, el gestor deberá acreditar que el solicitante forma parte de la organización o asociación y que dicho gestor cuenta con poder legal suficiente para realizar el trámite.

**Artículo 71.** La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de uso del suelo que le expida la autoridad municipal correspondiente.

**Artículo 72.** La Constancia de Uso de Suelo es el documento que expide el Director donde se señalan los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos con base en la zonificación prevista en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.



La Constancia tiene por objeto señalar y precisar, de conformidad con la legislación, planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano:

I. Identificar el uso de suelo permitido, condicionado o prohibido para dicho inmueble.

II. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

III. Planear y prevenir el cuidado, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural y natural.

IV. Administrar, vigilar y controlar las acciones urbanas que se realicen en el Municipio.

V. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo.

VI. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, y

VII. Señalar las limitaciones, restricciones, alineamientos y en su caso los números oficiales, a que cada área o predio sujetan la legislación, planes, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

El Director, bajo su más estricta responsabilidad, deberá remitir mensualmente una copia de todas las constancias expedidas al IMPLAN, para su debido registro.

**Artículo 73.** La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que expide el Director donde se señalan los usos o destinos de áreas y predios permitidos, condicionados o prohibidos con base en la zonificación prevista en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

**Artículo 74.** Requisitos para obtener la Constancia de Uso de Suelo para la Licencia de Construcción:



I. Solicitud original por escrito según el formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios y/o Ventanilla de Trámites correspondientes, firmada por el interesado.

II. Comprobante del pago de Derechos por la expedición de la Constancia.

III. Impuesto Predial sin adeudos. Presentar una relación de Claves Catastrales para comprobarlas en el sistema.

IV. Croquis de Ubicación.

V. Copia de una Identificación oficial del Propietario(s) ó Representante legal.

En todos los casos la Constancia de Uso de Suelo contendrá los usos permitidos, los condicionados y los prohibidos. Para los usos condicionados se señalarán los condicionamientos respectivos. Además indicará, en su caso, las densidades, el frente mínimo de lote, la superficie mínima de lote, la altura máxima permitida de las edificaciones, el número requerido para cajones de estacionamiento, remetimientos correspondientes y los coeficientes COS, CUS y CAS respectivos.

Cuando se tramiten Licencias de Construcción de Fraccionamientos aprobados, este trámite se realizará conjuntamente. Quedando bajo la responsabilidad del D.R.O. su asesoría y gestión al propietario que contrate sus servicios profesionales.

Presentada la solicitud y los requisitos completos, la constancia de uso del suelo se entregará en un plazo no mayor de 24 horas a partir de su solicitud.

La Constancia de Uso de Suelo no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión de la misma.



**Artículo 75.** Requisitos para obtener la Factibilidad de Uso de Suelo para la Licencia de Construcción:

I. Solicitud original por escrito según el formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios y/o Ventanilla de Trámites correspondientes, firmada por el interesado.

II. Comprobante del pago de Derechos por la expedición de la Constancia.

III. Impuesto Predial sin adeudos. Presentar una relación de Claves Catastrales para comprobarlas en el sistema.

IV. Croquis de Ubicación.

V. Copia de una Identificación oficial del Propietario(s) ó Representante legal.

En todos los casos la Factibilidad de Uso de Suelo contendrá los usos permitidos, los condicionados y los prohibidos. Para los usos condicionados se señalarán los condicionamientos respectivos. Además de señalar los giros desregulados y regulados.

**Artículo 76.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la Constancia de Uso de Suelo se entregará en un plazo de 3 días hábiles a partir de su solicitud.

**Artículo 77.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la Factibilidad de Uso de Suelo se entregará en un plazo de 24 horas a partir de su solicitud.

En los casos que el sistema no contenga la información solicitada, la Factibilidad se otorgará en un plazo de 3 días hábiles.





El Director, bajo su más estricta responsabilidad, deberá remitir mensualmente una copia de todas las solicitudes aprobadas al IMPLAN, para su debido registro.

**Artículo 78.** La vigencia de la Constancia de Uso de Suelo será de ciento ochenta días a partir de su fecha de expedición para todo trámite en el que se la solicite.

**Artículo 79.** La vigencia de la Factibilidad de Uso de Suelo será de sesenta días a partir de su fecha de expedición para todo trámite en el que se la solicite.

**Artículo 80.** En ningún caso se expedirán Constancias de Uso de Suelo, para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su legal estancia en el Estado.

**Artículo 81.** No se otorgará Constancia de Uso de Suelo a quienes ejerzan o pretendan ejercer actividad minera y no presenten el proyecto de programa de prevención de accidentes internos y externos cuando las actividades impliquen un riesgo a las personas, sus bienes o al medio ambiente, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, así como los documentos que acrediten el otorgamiento de concesión minera.

**Artículo 82.** Por autoconstrucción se entiende la edificación de una construcción destinada para vivienda según los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados dentro del predio que se encuentra en propiedad o posesión del solicitante, ubicado en zonas habitacionales o en áreas de los programas de regularización de la tenencia de la tierra federales, estatales o municipales, realizada de manera directa por el propietario y cuya superficie máxima o total no rebase sesenta metros cuadrados de construcción.



**Artículo 83.** La licencia de construcción para edificación o ampliación de vivienda por autoconstrucción, cuya superficie total de la edificación no sea mayor de 60 m<sup>2</sup> y se apege al proyecto ejecutivo aprobado, esta se expedirá por el Director a más tardar en dos días hábiles cumpliendo con los siguientes requisitos:

I. Ser persona física y tener en propiedad o posesión un mínimo de un solo bien inmueble en el Municipio y que sea el destinado para la licencia, acreditándolo con la constancia expedida por la Unidad Catastral del Municipio. Dicha acreditación y verificación la realizará el personal del Centro Municipal de Negocios.

II. Acreditar la propiedad o posesión legal del inmueble.

III. Presentar comprobante de pago del impuesto predial al corriente o convenio del pago.

IV. Presentar comprobante del pago de los derechos por la expedición de la licencia.

V. Firmar una carta compromiso donde acepta y se compromete a realizar las edificaciones según el proyecto aprobado, e informar a la Dirección cuando termine dicha obra.

VI. Firma de carta compromiso donde acepta y se compromete a disponer de los residuos de la construcción en un lugar previamente señalado por la Dirección.

**Artículo 84.** La vigencia de la licencia de construcción para edificación o ampliación de vivienda por autoconstrucción no mayores de 60 m<sup>2</sup> será de ciento ochenta días. En el caso no concluir las edificaciones en este plazo deberá renovarla y presentar todos los



requisitos actualizados además del plano que muestre los avances realizados y el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 85.** La Licencia Única de Construcción es el documento expedido por el Director, por el que se autoriza a los propietarios o poseedores de cuando menos un bien inmueble, para construir, ampliar, remodelar o reparar una edificación o instalación.

En ningún caso se expedirán licencias de construcción a casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, cualquiera que sea su denominación, para centros donde se presentan espectáculos con personas desnudas o semidesnudas y, para establecimientos donde se comercializan vehículos de procedencia extranjera sin acreditar su estancia legal en el Estado.

Este documento será indispensable para el inicio de la construcción de cualquier obra.

**Artículo 86.** Presentada la solicitud y los requisitos completos, la Licencia Única de Construcción se otorgará o negará en el plazo establecido en el presente Reglamento, según el tipo de construcción de que se trate.

En caso de negar dicha Licencia, se expondrá por parte de la Dirección las razones de la negativa.

En caso de ser negativa, el solicitante podrá iniciar nuevamente, si así lo desea, el procedimiento y pagar los derechos correspondientes.

**Artículo 87.** Plazos para obtener la Licencia Única de Construcción y el Permiso de Inicio de obra:



- I. Tratándose de remodelación o reparación de inmuebles sin cambios estructurales la licencia se otorgará o negará a los cinco días hábiles y su Vigencia será de noventa días
- II. Tratándose de inmuebles hasta de 60.00 mts<sup>2</sup> la licencia se otorgará o negará a los cinco días hábiles y su vigencia será de noventa días;
- III. Tratándose de inmuebles mayores a 60.00 mts<sup>2</sup> y menores a 1,000 mts<sup>2</sup>, la Licencia se otorgará o negará a los quince días hábiles y su vigencia será de ciento ochenta días;
- IV. Tratándose de vivienda en fraccionamientos autorizados, la licencia se otorgará o negará a los quince días hábiles y su vigencia será de trescientos sesenta días;
- V. Tratándose de hoteles, moteles, hospitales, clínicas, gasolineras, gaseras, y de todo inmueble mayor a 1,000 mts<sup>2</sup> de construcción, la licencia se otorgará o negará a los veinte días hábiles y su vigencia será de trescientos sesenta días;
- VI. Tratándose de construcciones bajo el régimen de propiedad en condominio, la licencia se otorgará o negará a los veinte días hábiles y su vigencia será de ciento ochenta días;
- VII. Tratándose de la regularización de las construcciones, la licencia se otorgará o negará a los veinte días hábiles; y
- VIII. Tratándose del uso temporal de la vía y espacios públicos para materiales, instalaciones y equipos de construcción, la licencia se otorgará o negará a los dos días hábiles y su vigencia será de acuerdo al número de días solicitado que, en ningún caso, podrán exceder de los noventa días.



**Artículo 88.** Requisitos para obtener la Licencia Única de Construcción:

I. Solicitud original por escrito según el formato proporcionado, firmada por el Propietario ó por su Representante legal.

II. Constancia del Uso de Suelo permitido. En el caso del Uso de Suelo condicionado, acompañar con el cumplimiento de los condicionamientos y dictámenes requeridos para Uso Habitacional. Ingresar la solicitud de Constancia de Uso de Suelo en forma simultánea, (este documento no aplica para ampliaciones).

III. Documento que compruebe fehacientemente la Propiedad del Inmueble. En caso de tratarse de un predio arrendado ó en comodato, presentar copia del contrato certificado ante Notario Público. En el caso de una Persona Moral, copia del Acta Constitutiva de la Sociedad.

IV. Impuesto Predial sin adeudos. Presentar una relación de Claves Catastrales para comprobar el pago en el sistema.

V. Croquis del Proyecto representado dentro del predio, firmado por el Propietario(s) ó Representante legal.

VI. Copia de una Identificación oficial del Propietario(s) ó Representante legal.

VII. Comprobante del pago de Derechos.

VIII. Constructores de Vivienda; presentar además de las fracciones anteriores del presente artículo, lo siguiente:

a) Carta convenio entre Propietario y el Perito Director Responsable de Obra.



**b)** Copia del recibo de interconexión del Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento (SIMAS).

**c)** Cuatro (4) planos del Proyecto propuesto, con firma autógrafa del Perito Director Responsable de Obra y por el Propietario(s) ó Representante legal, conteniendo la Planta arquitectónica, Planta de conjunto y localización, Elevaciones, Cortes, Planta de cimentación con detalles, Planta de azoteas, Instalación hidrosanitaria y Eléctrica, Simbología, Cuadro de datos con espacio para firmas y sellos de aprobación.

**d)** Plano digital en disco compacto.

**IX.** Construcciones mayores de 60.00 mts<sup>2</sup> y menores de 1,000 mts<sup>2</sup>, Viviendas privadas; presentar las fracciones anteriores del presente artículo.

**X.** Comercio, Servicios e Industria mayor de 60.00 mts<sup>2</sup> y menor de 1,000 mts<sup>2</sup>; presentar además de las fracciones anteriores del presente artículo, lo siguiente:

**a)** Dictamen de la Dirección de Ingeniería de Tránsito y Vialidad.

**b)** Prefactibilidad de la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

**XI.** Tratándose de Hoteles, Moteles, Hospitales, Clínicas, Gasolineras, Gaseras y todo inmueble mayor a 1,000 mts<sup>2</sup>, presentar además de las fracciones anteriores del presente artículo, lo siguiente:

**a)** Memoria de Cálculo digital.

**b)** Estudio de Mecánica de Suelos digital.



c) Copia del Acuse de Recibo del Informe Preventivo ó Manifiesto de Impacto Ambiental firmado por el perito. Antes de expedir la Licencia deberá presentarse el Dictamen aprobatorio del Informe ó Manifiesto para la preservación de las Áreas Naturales Protegidas ANP y el Ordenamiento Ecológico del Territorio OET.

d) Estudio de Impacto Urbano

e) Factibilidad del Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento (SIMAS).

f) Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

g) Plano digital del Proyecto de Descargas pluviales y de los Sistemas contra incendio.

h) Para Gasolineras y Gaseras, además de lo anterior, cumplir con lo que disponga el reglamento municipal correspondiente, y/o las Normas Oficiales Mexicanas.

**Artículo 89.** En caso de utilizar algún tipo de Gas, presentar la aprobación de la Unidad Verificadora en la Materia.

**Artículo 90.** En Instituciones Educativas, presentar la Memoria de Cálculo firmada por el corresponsable en la Materia.

**Artículo 91.** En caso de que el predio este ubicado dentro del Centro Histórico, tendrá que presentar el Visto Bueno de la Dirección del Centro Histórico.

**Artículo 92.** Tratándose de construcciones bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, presentar su Autorización.



**Artículo 93.** Vencido el plazo de vigencia de la licencia y en el caso de no haber concluido las edificaciones, o informado la terminación de las mismas, el propietario y, en su caso, el Perito Director Responsable de Obra deberán renovarla, en cuyo caso deberán presentar la siguiente documentación:

I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de la licencia de construcción.

II. Copia de la licencia.

III. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.

IV. Plazo de ejecución para el caso.

**Artículo 94.** El propietario y el Perito Director Responsable de Obra se obligan a dar aviso al Director cuando se hayan concluido las edificaciones materia de la licencia expedida. En caso de no hacerlo o en el caso de no renovar la licencia se harán acreedores a las multas establecidas en el presente Reglamento y las edificaciones y construcciones, sea cual fuere el estado en el que se encuentren, se considerarán como abandonadas para los efectos fiscales correspondientes. El aviso de terminación será requisito para la tramitación de la constancia de ocupación, y posteriormente de la de funcionamiento del inmueble.

**Artículo 95.** La licencia de construcción, excavación, o instalaciones en espacios públicos, es el documento expedido por el Director por el que se autoriza a las personas de derecho público, sus organismos descentralizados, sus empresas de participación estatal o sus concesionarias o a las personas de derecho privado a realizar construcciones, excavaciones o instalaciones en los espacios públicos.





**Artículo 96.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia para la construcción, excavación o instalaciones en los espacios públicos se entregará o negará a más tardar a los diez días hábiles siguientes, salvo de que se trate de emergencias urbanas en cuyo caso el Director General de Seguridad Pública, otorgará el permiso de inicio de las excavaciones y las edificaciones informando detalladamente, después de pasada la emergencia, al Director.

El Director, en caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

La vigencia de la licencia será de noventa días hábiles.

**Artículo 97.** Los requisitos para obtener la licencia de construcción, excavación, o instalaciones en espacios públicos son los siguientes:

I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el representante legal o persona autorizada y por Perito Director Responsable de Obra.

II. En su caso, Aprobación de la Unidad verificadora de Gas.

III. En su caso, copia simple de la concesión.

IV. Copia con acuse de recibo del aviso a las dependencias federales, estatales y municipales y empresas relacionadas con la solicitud de licencia que se pretende obtener.

V. Plan de Manejo de Residuos resultantes de los trabajos, donde se compruebe que la disposición final de los mismos, el cual será en un centro autorizado para dicho fin por el área correspondiente del municipio. En caso de detectarse materiales peligrosos



como Asbesto, se deberá de notificar a la Dirección en conjunto con la Dirección General del Medio Ambiente. En caso de no hacerlo se hará acreedor a una multa.

**VI.** Tres planos indicando las áreas y vialidades donde se desarrollará la obra firmados por el representante legal y por el Perito Director Responsable de Obra.

**VII.** Comprobante del pago de Derechos por la expedición de la licencia.

**VIII.** Proyecto de señalización preventiva y prohibitiva durante el periodo de la licencia, indicando; medios, iluminación, cordones y demás objetos.

**IX.** Fianza por vicios ocultos.

**X.** Seguro contra daños a terceros vigente desde el inicio de las obras, hasta seis meses después de la fecha de recepción del aviso de terminación.

En caso de autorizarse la licencia, el Director correrá traslado de la misma, por oficio, al Director General de Seguridad Pública, incluyendo copia de los planos, proyecto de señalización, y contrato de seguro.

Tratándose de tomas domiciliarias para agua potable y drenaje sanitario, gas, teléfono, electricidad y alumbrado público, servicios de telefonía, televisión por cable, e internet, y los demás servicios domiciliarios, los requisitos anteriormente citados aplicarán para excavaciones en la vía pública, sea para los organismos públicos, empresas de participación estatal, sus órganos desconcentrados y sus concesionarios y contratistas y para las empresas prestadoras del servicio y sus contratistas.



**Artículo 98.** Vencido el plazo de la licencia otorgada y en el caso de no haber concluido las edificaciones, o informado la terminación de las mismas, se deberá renovar, en cuyo caso se deberá presentar la siguiente documentación:

I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de la licencia.

II. Planos actualizados que muestren el avance de las obras o cuando menos cuatro fotografías del sitio, impresas o digitales, en color, señalando frente, fondo, vialidades, y confluencia de vialidades.

Al concluir las, se dará aviso de terminación por parte de los responsables.

**Artículo 99.** Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los responsables, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en la fracción XX del artículo 18 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Coahuila de Zaragoza.

La autoridad competente requerirá en todo caso, a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, para que se ajuste a lo previsto en el mismo; en caso de no hacerlo en el plazo que será previamente fijado por la Dirección, se procederá en los términos de este artículo.

**Artículo 100.** Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes, reglamentos o programas aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, los residentes del área que resulten



directamente afectados tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos. En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior éstas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo establece la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados, y en su caso, a los afectados, y deberán resolver en un término no mayor de 30 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

**Artículo 101.** La licencia de demolición de edificaciones, es el documento expedido por el Director por el que se autoriza a los propietarios de un bien inmueble, para demoler una edificación o instalación, parcial o totalmente.

**Artículo 102.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la licencia de demolición se entregará o negará a más tardar a los cinco días hábiles siguientes.

En caso de negarla expondrá fundadamente las razones de la negativa.

La vigencia de la licencia será de noventa días naturales.

**Artículo 103.** Para obtener esta licencia se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios firmada por el Perito Director Responsable de Obra y el propietario del inmueble o representante legal.



**II.** Acreditar legalmente la propiedad del inmueble.

**III.** La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda.

**IV.** Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial al corriente.

**V.** Dos copias del plano indicando las edificaciones a demoler.

**VI.** Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, incluyendo Programa de demolición.

**VII.** Plan de Manejo de Residuos resultantes de los trabajos, donde se compruebe que la disposición final de los mismos, el cual será en un centro autorizado para dicho fin por el área correspondiente del municipio. En caso de detectarse materiales peligrosos como Asbesto, se deberá de notificar a la Dirección en conjunto con la Dirección General del Medio Ambiente. En caso de no hacerlo se hará acreedor a una multa.

**VIII.** Copia simple de la credencial del Perito Director Responsable de Obra expedida por el Colegio de Profesionistas correspondiente.

**IX.** Comprobante del pago de derechos por la expedición de la licencia.

**X.** En el caso de inmuebles mayores a 60 M<sup>2</sup> de superficie cubierta ubicados en la Zona Centro, Centro Histórico y Corredores Urbanos y Vialidades Primarias:

**a)** Proyecto de avisos públicos, durante cuando menos dos días hábiles, en cuando menos dos diarios de circulación matutina municipal, indicando las construcciones y



áreas a demoler, así como su localización y vialidades de la obra, y el plazo de ejecución de las mismas, a partir de los dos días hábiles siguientes al que se autorice la licencia.

b) Proyecto de señalización preventiva y prohibitiva durante el periodo de la licencia, indicando medios, iluminación, cordones y demás objetos.

c) Conformidad del solicitante para retirar los escombros y productos de la demolición única y exclusivamente en horario nocturno.

d) Seguro contra daños a terceros vigente desde el inicio de las obras, hasta seis meses después de la fecha de recepción del aviso de terminación.

**XI.** Para los casos de edificaciones que estén catalogadas como elementos de valor del patrimonio cultural del Municipio se requerirá de la autorización de la Junta de Conservación y Protección de los bienes que integran el Patrimonio Cultural de Torreón, y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia para edificaciones comprendidas en su catálogo.

En el caso de la fracción V que antecede, y en caso de autorizarse la licencia, el Director correrá traslado de la misma, por oficio, al Director General de Seguridad Pública, incluyendo copia de los planos, programa, proyecto de avisos públicos, proyecto de señalización y contrato de seguro.

**Artículo 104.** Vencido el plazo de vigencia y en el caso de no haber concluido las demoliciones, o informado la terminación de las mismas, se deberá renovar, en cuyo caso deberá presentar la siguiente documentación:

I. Comprobante de pago de los derechos por renovación de licencia de demolición.



II. Boleta del impuesto predial al corriente.

III. Planos actualizados que muestren el avance de las demoliciones y programa de Demolición actualizado, o cuando menos cuatro fotografías del sitio, impresas o digitales, en color, señalando frente, fondo, vialidades, y confluencia de vialidades.

Aviso de terminación al concluir las obras de demolición.

**Artículo 105.** El propietario y el Perito Director Responsable de Obra se obligan a dar aviso al Director cuando se hayan concluido las demoliciones materia de la licencia expedida. En caso de no hacerlo o en el caso de no renovar la licencia se harán acreedores a las multas establecidas en este Reglamento y las edificaciones y construcciones, sea cual fuere el estado en el que se encuentren, se considerarán como abandonadas para los efectos fiscales correspondientes. El aviso de terminación será requisito para la tramitación de la licencia única de construcción.

**Artículo 106.** La Licencia de Alineamiento y Número Oficial es el documento que expide el Director donde se señalan la traza o límite interno de un predio con frente o colindancia al destino, en uso o previsto, o al uso actual o futuro, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable sobre el terreno, determinada en los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio.

El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano.

El número oficial es la asignación de un número a un predio en sentido progresivo, referido al sistema de ejes rectores, para facilitar su localización e identificación.



Cuando se tramita la Licencia de Construcción, el Alineamiento y Número Oficial se realizan de manera simultánea.

**Artículo 107.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la Licencia de Alineamiento y Número Oficial se entregará a los Tres (3) días hábiles siguientes.

**Artículo 108.** Requisitos para la Licencia de Alineamiento y Número Oficial:

I. Solicitud original por escrito según el formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios y/o Ventanilla de Trámites correspondientes, firmada por el interesado.

II. Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del Inmueble donde se señalen medidas y colindancias del Lote.

III. Impuesto Predial sin adeudos. Presentar una relación de Claves Catastrales para comprobarlas en el sistema.

IV. Comprobante de pago de los Derechos por la expedición de la Licencia.

El Director notificará el alineamiento de Predios de conformidad con el Plan Director Desarrollo Urbano vigente y con los demás planes y programas de desarrollo urbano del Municipio.

**Artículo 109.** La Constancia de Terminación de Obra es el documento expedido por el Director donde se le indica al propietario o su representante legal que puede proceder a ocupar el inmueble para el que solicitó la Licencia. En todos los casos se requiere la inspección final de la obra, y cuando se requiera, según el tipo de construcción, las





correspondientes pruebas de carga y estructurales según lo dispongan las Normas Técnicas del presente Reglamento y la demás normatividad vigente que aplique.

**Artículo 110.** La Constancia de Terminación de Obra se expedirá o negará por el Director a los Cinco (5) días hábiles siguientes de presentada la solicitud.

**Artículo 111.** Requisitos para obtener la Constancia de Terminación de Obra:

I. Solicitud original por escrito según el formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios y/o Ventanilla de Trámites correspondientes, firmada por el propietario del Inmueble o su representante legal y, en su caso, por el Perito Director Responsable y por los Peritos Corresponsables que intervinieron en su ejecución.

II. Copia de Licencia Única de Construcción.

III. Presentar fotografías de las fachadas y de los interiores.

IV. Comprobante del pago de Derechos por la expedición de la Constancia.

La vigencia de la Constancia de Terminación de Obra será de un (1) año para inmuebles destinados al comercio, servicios o industria.

Un mes antes de vencido el plazo el propietario deberá renovarla bajo la modalidad de licencia de funcionamiento o licencia mercantil, siguiendo lo dispuesto por la Autoridad Municipal para su obtención.

Para inmuebles destinados a vivienda será indefinida, salvo que se modifique este uso.



**Artículo 112.** La autorización de subdivisión de inmuebles es el documento expedido por el Director, mediante el que autoriza la partición de un terreno en dos o más fracciones que no requiera el trazo de una o más vías o espacios públicos, en caso contrario se considerará como fraccionamiento para todos los efectos legales, referida únicamente a aquellos casos en que se trate de un predio, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

**Artículo 113.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de subdivisión de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los siete días hábiles siguientes.

**Artículo 114.** Los requisitos para obtener la autorización de subdivisión de predios serán los siguientes:

Para predios que no excedan los 10,000 m<sup>2</sup>:

I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el propietario del predio o por su representante legal y por Perito Corresponsable en Urbanismo y Diseño Urbano, en donde se indique el objeto de la subdivisión.

II. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.

III. La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda;

IV. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.



V. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.

VI. Constancia o factibilidad de uso del suelo.

VII. Cinco juegos del plano con firma autógrafa del Perito Director Responsable de Obra y el Perito Corresponsable de Urbanismo y Diseño Urbano conteniendo: Predio a subdividir, señalando su localización, y con los detalles de edificaciones, instalaciones y cercas existentes, en escala adecuada.

VIII. Proyecto de subdivisión de los predios resultantes, debiendo señalar vialidades, accesos, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.

IX. Plano de cada uno de los predios a subdividir incluyendo cuadro de construcción y dimensiones.

**Artículo 115.** No se autorizará la subdivisión de terrenos cuando ésta dé como resultado una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda;

**Artículo 116.** Se autorizará la subdivisión de predios mayores a 10,000 m<sup>2</sup>, cuando la fracción a subdividir sea destinada a equipamiento urbano o cuando las áreas a subdividir den como resultado fracciones superiores a los 10,000 m<sup>2</sup> y no se pretenda realizar un fraccionamiento.

**Artículo 117.** Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública existente, la aprobación de la subdivisión se dará solamente mediante la apertura de una servidumbre de paso, la que no podrá tener un ancho menor de 3 metros, debiéndose plasmar su desincorporación en la escritura del predio correspondiente.



**Artículo 118.** La autorización de fusión de inmuebles es el documento expedido por el Director, mediante el que autoriza la fusión de un terreno en una sola unidad de dos o más terrenos colindantes, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

**Artículo 119.** Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización de fusión de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los siete días hábiles siguientes.

**Artículo 120.** Los requisitos para obtener la autorización de fusión de inmuebles serán los siguientes:

I. Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el o los propietarios de los predios o por sus representantes legales y por Perito Corresponsable en Urbanismo y Diseño Urbano, en donde se indique el objeto de la fusión.

II. Acreditar fehacientemente la propiedad del inmueble.

III. La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda;

IV. Certificado de no adeudo del impuesto predial y en su caso, de obras por cooperación;

V. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.



**VI.** Constancia de alineamiento.

**VII.** Constancia o factibilidad de uso del suelo.

**VIII.** Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles.

**IX.** Características de la urbanización del terreno o terrenos.

**X.** Cuando el inmueble haya sido objeto de una parcelación, subdivisión o relotificación anterior, deberá presentarse copia del plano o permiso antecedente.

**XI.** Copia simple de la carta de factibilidad del agua potable y alcantarillado otorgada por la dependencia correspondiente. En el caso de ya existir el servicio presentar copia del recibo correspondiente, sólo en caso de subdivisión.

**XII.** Ocho copias del proyecto de subdivisión o fusión firmadas o selladas por el propietario o su apoderado, indicando el número de lotes a subdividir o fusionar con las medidas de cada uno, así como su ubicación precisa con distancia a vialidades existentes.

**XIII.** Un ejemplar del Plano impreso firmado por Perito Corresponsable de Urbanismo y Diseño Urbano o de agrimensura, geodesia o levantamientos topográficos de cada uno de los predios a fusionar, y una copia en medio digital, conteniendo:

**a)** Clave catastral.

**b)** Colindancias y referencias precisas para su ubicación.



- c) Superficie total y dimensiones de cada predio, así como detalles de localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones o cercas existentes y cuadro de construcción y dimensiones.
- d) Proyecto de fusión del predio resultante, debiendo señalar localización, accesos, edificaciones, infraestructura, instalaciones, o cercas existentes, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigentes.
- e) Plano del predio fusionado con cuadro de construcción y dimensiones.

**Artículo 121.** La autorización para relotificación de inmuebles será otorgada por el Presidente Municipal a través de la Dirección, en dicho escrito se autoriza la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento, según los usos previstos en los planes, programas y declaratorias relativos al desarrollo urbano, que cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento, con la autorización de fraccionamiento y con los demás ordenamientos municipales, estatales y federales.

Serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones de relotificación que no hayan sido resueltas conforme a lo dispuesto por este Reglamento y conforme a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, por lo que ningún otro órgano o servidor público municipal tendrá facultades al respecto.

**Artículo 122.** Presentada la solicitud y los requisitos completos, la autorización de relotificación de inmuebles se autorizará o negará dentro de los plazos señalados en presente Reglamento.



**Artículo 123.** Los plazos y requisitos para obtener la autorización de relotificación de inmuebles serán los siguientes:

Presentada la solicitud y los requisitos completos, la autorización de relotificación de inmuebles se entregará o negará a más tardar a los treinta días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

Son requisitos:

I. Solicitud por escrito, según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el propietario del predio o por su representante legal y por Perito Corresponsable en Urbanismo y Diseño Urbano, en donde se indique el objeto de la relotificación.

II. Acreditar fehacientemente la propiedad de los predios.

III. Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.

IV. Comprobante del pago de derechos por la expedición de la autorización.

V. Plano firmado por Perito Corresponsable en Urbanismo y Diseño Urbano mostrando la lotificación original del predio a relotificar, conteniendo:

a) Clave catastral.

b) Medidas y colindancias, localización y referencias precisas para su ubicación.

c) Superficie total.



d) Número de lotes.

e) Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes incluyendo localización, accesos, vialidades, edificaciones, infraestructura existente, instalaciones y cercas.

f) Proyecto de relotificación conteniendo:

1. Plano del predio a relotificar, con detalles de localización, de accesos, de vialidades, de edificaciones, de infraestructura existente, de instalaciones y cercas.

2. Proyecto de relotificación del predio resultante, debiendo señalar accesos, vialidades, edificaciones, infraestructura propuesta, colindancias, dimensiones y las disposiciones de planeación vigente.

g) Plano del predio relotificado indicando:

1. Número de lotes.

2. Superficie de los lotes.

3. Frente y fondo de cada uno de los lotes.

4. Medidas y colindancias de cada uno de los lotes.

5. Cuadro de construcción y dimensiones de cada uno de los lotes.

**Artículo 124.** Cuando la Dirección lo considere necesario, requerirá del interesado que acompañe a las solicitudes de relotificación, fusión y subdivisión, las correspondientes





diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión del predio correspondiente.

**Artículo 125.** El Director podrá negar la autorización de relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas o predios, cuando en el fraccionamiento o zonas en que se pretendan realizar, no cuente con la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

**Artículo 126.** La fusión y la subdivisión predios no podrá realizarse cuando obstruya o impida una servidumbre o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

**Artículo 127.** La Dirección, sólo autorizará la construcción en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones cuando éstas hayan sido previamente autorizadas.

**Artículo 128.** Para la obtención de la Constancia de Uso de Suelo deberá de presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el propietario del predio o su representante legal.
- b) Acreditar la propiedad legal del predio, legítima posesión o contrato privado de compraventa ratificado ante notario público o ante el Registro Público de la Propiedad.
- c) Si el solicitante actúa a nombre y representación de un tercero, deberá acreditar su mandato en los términos de las leyes aplicables. Sin esta circunstancia se tendrá por no presentada la solicitud.



- d) La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda.
- e) Comprobante del pago de derechos por el concepto requerido.
- f) Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- g) Plano del predio conteniendo localización, colindancias, medidas, indicando distancias a vialidades existentes y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada metro, y cuadro de construcción de la poligonal con coordenadas U.T.M., firmado por Perito Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o Levantamientos Topográficos.
- h) Presentar el proyecto de programa de prevención de accidentes internos y externos cuando las actividades impliquen un riesgo a las personas, sus bienes o al medio ambiente, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza.
- i) Cuando la constancia de uso de suelo sea con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras destinadas a la producción minera, presentar copia de los documentos que acrediten el otorgamiento de concesión minera.

La Dirección tendrá un plazo de 10 días hábiles para emitir la Constancia de Uso de Suelo.

**Artículo 129.** Para la obtención de la Constancia de Factibilidad de Lotificación deberá de presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el propietario del predio o su representante legal.



- b)** Acreditar la propiedad legal del predio, legítima posesión o contrato privado de compraventa ratificado ante notario público o ante el Registro Público de la Propiedad.
  
- c)** Si el solicitante actúa a nombre y representación de un tercero, deberá acreditar su mandato en los términos de las leyes aplicables. Sin esta circunstancia se tendrá por no presentada la solicitud.
  
- d)** La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda.
  
- e)** Comprobante del pago de derechos por el concepto requerido.
  
- f)** Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
  
- g)** Plano de la poligonal del predio conteniendo localización, colindancias, medidas y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada metro, y cuadro de construcción de la poligonal con coordenadas U.T.M., firmado por Perito Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o Levantamientos Topográficos.
  
- h)** Presentar el proyecto de programa de prevención de accidentes internos y externos cuando las actividades impliquen un riesgo a las personas, sus bienes o al medio ambiente, en los términos de la Ley de Protección Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza;
  
- i)** Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras destinadas a la producción minera, presentar copia de los documentos que acrediten el otorgamiento de concesión minera.



La Dirección tendrá un plazo de 10 días hábiles para emitir la constancia de factibilidad.

**Artículo 130.** Una vez recibido el acuerdo favorable de Constancia de Uso de Suelo y de la Constancia de Factibilidad el Solicitante podrá continuar el trámite de Fraccionamiento ante la Dirección conforme a lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 131.** Previo a ingresar la solicitud de autorización de fraccionamientos, será requisito indispensable que el solicitante cuente previamente con la Constancia de Factibilidad de Lotificación emitida por la Dirección conforme al procedimiento que se indica en el presente Reglamento.

La Dirección tendrá un plazo de 10 días hábiles para emitir la constancia de factibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 132. La autorización de los fraccionamientos es facultad exclusiva del Ayuntamiento a través del Presidente Municipal, por lo que serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones expedidas por cualquier autoridad distinta a la establecida en este artículo.

Los solicitantes a que se refiere el primer párrafo, estarán obligados a entregar ciento cincuenta árboles por cada hectárea de la superficie total del fraccionamiento, a la Dirección General de Medio Ambiente. En el caso de fracciones de hectáreas se estará al cálculo que corresponda. Los árboles a que se refiere el párrafo anterior serán utilizados exclusivamente en la campaña permanente de reforestación del municipio y deberán cubrir los siguientes requisitos: ser especies nativas de la región y adecuadas a las necesidades de reforestación en el municipio; contar con una altura mínima de dos metros, con diámetro mínimo de una pulgada y envasados con por lo menos



cuarenta y cinco días de anticipación a la entrega, en bolsa de plástico de medidas mínimas de cuarenta por cuarenta centímetros y de calibre quinientos.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 31 de agosto del 2017

**Artículo 133.** La solicitud de Autorización para Fraccionamientos, deberá cumplir con los siguientes requisitos, además de los documentos técnicos que para el efecto, señale la autoridad competente, atendiendo las disposiciones de este Reglamento, los lineamientos técnicos para las instalaciones de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario y pluvial de la Dirección General de Obras Públicas, y la demás normatividad vigente en la materia.

- a) Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios, firmada por el propietario del predio o su representante legal.
- b) Acreditar la propiedad legal del predio o contrato privado de compraventa ratificado ante notario público o ante el Registro Público de la Propiedad.
- c) La constancia de libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público que corresponda.
- d) Copia simple del comprobante de pago del Impuesto predial al corriente o convenio de pago.
- e) Comprobante del pago de derechos por concepto correspondiente.
- f) Estudio de Mecánica de Suelos, firmado por Perito Corresponsable.
- g) Plano de la poligonal del predio conteniendo localización, colindancias, distancias a vialidades existentes, medidas, y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 93**



metro, y cuadro de construcción de la poligonal con coordenadas U.T.M., firmado por Perito Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o levantamientos Topográficos.

**h)** Factibilidad vigente de Dotación de Servicios expedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Torreón, Coahuila.

**i)** Convenio firmado entre el Fraccionador y la Dirección General de Obras Públicas para la supervisión de las obras de Urbanización: terracería, drenaje pluvial, sanitario, etc., y demás instalaciones complementarias.

En caso de que la factibilidad sea expedida por el Sistema Estatal de Agua y Saneamiento (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).

**j)** Factibilidad vigente expedido por la Comisión Federal de Electricidad.

**k)** Documento técnico de la red de Gas, instalación y especificaciones.

**l)** Dos ejemplares impresos del plano de alumbrado público, firmado y sellado por la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Dirección de Alumbrado Público y por la Comisión Federal de Electricidad.

**m)** Dos ejemplares impresos del plano de pavimentación, incluyendo perfiles y rasantes, secciones transversales, curvas de nivel, guarniciones y banquetas.

**n)** Dos ejemplares impresos del plano de Manejo Integral de Aguas Pluviales, donde aparezcan la solución propuesta para los escurrimientos pluviales, debidamente firmado por el Perito Corresponsable correspondiente, siguiendo los lineamientos



técnicos para las instalaciones de Agua Potable, Agua tratada, Alcantarillado Sanitario y Pluvial de la Dirección General de Obras Públicas.

o) Dos ejemplares impresos del Plano de señalización del fraccionamiento.

p) Dos ejemplares impresos del Plano de las Áreas de Cesión para el equipamiento público, para jardines y parques, así como especificaciones de las instalaciones para su cuidado, conservación y mantenimiento.

q) Dictamen aprobatorio del Estudio de Impacto Urbano.

r) Dictamen aprobatorio del Estudio de Impacto Ambiental.

s) Dos ejemplares impresos del Plano de proyecto de lotificación firmado por Perito Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable en Urbanismo y Diseño Urbano, y una copia en medio digital, conteniendo en su caso, las poligonales por etapas de realización y las áreas de cesión propuestas por etapas y total, con sus correspondientes cuadros de construcción, y dimensiones, número y tamaño de lotes y las vialidades de proyecto y su continuidad o vinculación con la traza urbana actual.

t) Documento donde el solicitante acepta los términos dispuestos en los párrafos tercero y cuarto del artículo 132, así como las condiciones de entrega establecidas por la Dirección General de Medio Ambiente del municipio. En este documento deberán constar el número total de árboles, especie y características de los mismos. Los formatos oficiales estarán a disposición de los solicitantes en la Dirección General de Medio Ambiente del municipio y deberá contener, además de la firma de los solicitantes, el sello y firma del titular de la dependencia.

Fracción adicionada por acuerdo de Cabildo aprobado el día 31 de agosto del 2017



**Artículo 134.** Recibida la solicitud será revisada en el acto para verificar que esté correctamente integrada, conforme a lo dispuesto en este Reglamento; en caso de que falte algunos de los datos o anexos que se mencionan en el artículo anterior, la documentación será devuelta de inmediato al interesado para que subsane la omisión.

**Artículo 135.** Una vez que se hayan cubierto los requisitos y opiniones técnicas que se establece en este Reglamento, la Dirección, procederá a analizar la solicitud, de acuerdo con las normas técnicas y disposiciones legales vigentes en la materia.

En el caso de que a la solicitud le faltare algún requisito o información a juicio de la Dirección, ésta requerirá al solicitante por una sola vez para que dentro de los cinco días hábiles siguientes a partir de que hubiere tenido conocimiento, presente lo solicitado a fin de integrar el expediente, apercibiéndolo que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se procederá a dar de baja el trámite, y se regresarán todos los documentos que fueron presentados.

**Artículo 136.** A fin de que la Dirección pueda contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el proyecto de dictamen sobre la solicitud de fraccionamiento, solicitará, en su caso, la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes, en cada uno de los aspectos técnicos que se requieran incluir en el proyecto de dictamen mencionado.

Las opiniones técnicas a que se refiere este artículo, deberán ser proporcionadas en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción a





que la solicitud y el dictamen correspondiente sean presentados a la Dirección con el fin de que está presente un dictamen al Presidente Municipal para su resolución.

**Artículo 137.** El dictamen emitido por la Dirección en conjunto con la Dirección General de Obras Públicas, establecerá las especificaciones y las características del proyecto de urbanización, manejo integral de aguas pluviales y construcción que se autorizan.

**Artículo 138.** En caso de que el proyecto de fraccionamiento deba ser modificado de acuerdo con el dictamen que se señala en el párrafo anterior, el solicitante deberá corregir los estudios o planos conducentes, a efecto de que sean adecuadamente integrados, en un plazo que no excederá de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente. En caso de que transcurrido ese plazo no cumpla con lo requerido, la unidad administrativa procederá a dar de baja el trámite respectivo y se regresarán al solicitante todos los documentos que fueron presentados.

**Artículo 139.** El Presidente Municipal, en representación del Ayuntamiento y con base en el dictamen que someta a su consideración la Dirección emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva con sujeción a este Reglamento y demás disposiciones aplicables en un plazo máximo de cinco días hábiles, y para su validez, deberá ser suscrita por el Presidente Municipal, el Síndico, el Secretario del Ayuntamiento y el titular de la Dirección.

**Artículo 140.** Previo al otorgamiento de la licencia correspondiente, se deberá cumplir la obligación establecida en los párrafos tercero y cuarto del artículo 132, en los términos dispuestos en el documento señalado en el inciso t) del artículo 133 de este Reglamento.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 31 de agosto del 2017



**Artículo 141.** Una vez que ha sido otorgada la licencia de fraccionamiento, se deberá remitir copia de los planos definitivos de lotificación o zonificación, al Registro Público, a la autoridad municipal de catastro.

**Artículo 142.** Los fraccionadores sólo podrán ceder los derechos y obligaciones respecto del fraccionamiento autorizado, previa autorización del Presidente Municipal y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establece la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y la autorización respectiva.

**Artículo 143.** El Presidente Municipal podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento, previo el cumplimiento de los requisitos legales señalados en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y los complementarios que señale la Dirección.

**Artículo 144.** Cuando la solicitud de fraccionamiento haya sido rechazada, la Dirección notificará al interesado, señalando los fundamentos y motivos del rechazo, así como que podrá interponer el recurso de inconformidad que establece la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, en un plazo máximo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que surta efectos la notificación correspondiente.

**Artículo 145.** Los propietarios de los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización de la autoridad competente, deberán solicitar la regularización correspondiente ante la misma, acompañando a la solicitud la documentación que proceda, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.



**Artículo 146.** La entrega y recepción del fraccionamiento consiste en el acto formal mediante el cual el fraccionador hace entrega al ayuntamiento de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y obras de urbanización de un fraccionamiento.

Sólo el ayuntamiento podrá recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones señalados en el párrafo anterior, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Artículo 147.** El fraccionador, habiendo efectuado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al ayuntamiento, a través de la Dirección, la recepción del mismo, lo cual se llevará a cabo en un plazo que no excederá de 80 días hábiles contados a partir de la solicitud, siempre y cuando las obras realizadas sean de la calidad exigida por la Dirección.

**Artículo 148.** Una vez formalizada la entrega y recepción de un fraccionamiento, se atenderá al plazo y condiciones establecidas en el presente Reglamento de esta ley, para los efectos de la cancelación de la garantía otorgada por el fraccionador.

**Artículo 149.** Al llevarse a cabo la entrega del fraccionamiento se elaborará un acta de recepción que firmará el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Director, el fraccionador y cuando menos dos testigos, previo dictamen técnico expedido por la Dirección que certifique el cumplimiento de todas las obligaciones por parte del fraccionador, así como el buen funcionamiento y calidad de las obras y servicios que se entreguen.



El dictamen que se formule se insertará en la respectiva acta administrativa, la que formará parte integrante del expediente del fraccionamiento, atendiendo además lo dispuesto por el presente Reglamento.

**Artículo 150.** En los fraccionamientos en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, la Dirección, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate.
- II. Fijará al responsable un plazo no mayor de 15 días naturales para que informe sobre la venta de lotes que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento.
- III. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento de que se trate se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento se hagan en el inmueble y por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.
- IV. Impondrá al fraccionador una multa hasta el 20% del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, sin perjuicio a obligarlo a demoler por su cuenta, dentro del plazo que le fije, las obras e instalaciones que hubiere realizado; y
- V. Ordenará demoler si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor.

**Artículo 151.** Si la Dirección estimara que el fraccionamiento llevado a cabo sin su autorización es factible, el fraccionador, previo pago de la multa a que se refiere la



fracción IV del artículo anterior y sin perjuicio de las demás sanciones que procedan, podrá iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento en la forma prevista por este Reglamento y por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se aprueba.

**Artículo 152.** Cuando se considere de estricta utilidad pública unir un fraccionamiento en proyecto con las zonas urbanas o fraccionamientos colindantes inmediatos, y sea necesario abrir para ello calles a través de terrenos que no formen parte del inmueble por fraccionar, sin que se logre la anuencia del propietario o propietarios respectivos, el Ejecutivo del Estado determinará lo conducente para que se adquiera por los medios legales, a expensas del fraccionador la superficies necesarias para dichas calles, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas.

**Artículo 153.** La Autorización para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio es el documento expedido por el Director en la que se hace constar que el proyecto propuesto se ajusta a las normas y sistemas sobre planificación y desarrollo urbano en vigor.

Presentada la solicitud y los requisitos completos la autorización para la constitución de régimen de propiedad en condominio se entregará o negará a más tardar a los treinta días hábiles siguientes.

Los requisitos para obtener la autorización serán los siguientes:

I. Original y una copia de Solicitud por escrito según formato proporcionado por el Centro Municipal de Negocios firmada por el propietario o por su representante legal.



**II.** Factibilidad vigente de servicios expedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento de Torreón, Coahuila, con excepción de predios para vivienda plurifamiliar en fraccionamientos autorizados no municipalizados.

En caso de que la factibilidad sea expedida por el Sistema Estatal de Agua y Saneamientos (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).

**III.** Factibilidad de servicios expedido por la Comisión Federal de Electricidad, con excepción de predios para vivienda plurifamiliar en fraccionamientos autorizados no municipalizados.

**IV.** Documento que compruebe fehacientemente la propiedad del inmueble.

**V.** Constancia de Usos del Suelo. En el caso de usos del suelo condicionados, acompañar el cumplimiento de los condicionamientos.

**VI.** Plano de la poligonal del predio conteniendo localización, colindancias, medidas y dimensiones, curvas de nivel cuando menos a cada metro, y cuadro de construcción de la poligonal, firmado por Corresponsable de Agrimensura, Geodesia o levantamientos Topográficos.

**VII.** Nueve copias del plano del proyecto propuesto con firma autógrafa del Perito Corresponsable de Urbanismo y Diseño Urbano o medio ambiente o de proyecto arquitectónico y por el propietario o representante legal de la sociedad señalando las áreas de propiedad individual y las indivisas. El plano deberá contener planos arquitectónicos, planta de conjunto, planta o plantas arquitectónica y elevaciones.

**VIII.** Comprobante del pago por derechos por revisión de proyecto.



La autorización estará vigente durante ciento ochenta días a partir de su expedición. Durante este plazo el propietario deberá constituir el condominio o volver a solicitar su autorización.

**Artículo 154.** El procedimiento a seguir para el cambio de lineamientos urbanísticos será presentando una solicitud por escrito del propietario del inmueble. Tratándose de variaciones hasta de un diez por ciento (10%). La Dirección aprobará o rechazará las solicitudes de cambios de lineamientos relativos a remetimientos, altura máxima, densidad, CUS, COS, CAS, número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento y las que sean aplicables específicamente para la construcción en un lote o predio.

Tratándose de modificaciones a los lineamientos señalados en el párrafo anterior, que impliquen una variación mayor del 10% y hasta el 30%, serán resueltas por el IMPLAN, previa opinión del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Párrafo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 155.** Tratándose de modificaciones señaladas en el artículo anterior, que sean mayores al treinta por ciento (30%), conforme al siguiente procedimiento:

I. Presentar solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante.

II. El IMPLAN revisará si procede dichos cambios en lineamiento urbanístico, e integrará el expediente para ser considerado en la siguiente revisión del plan o programa de desarrollo urbano municipal. Toda modificación superior al 30% sólo será procedente al momento de modificación integral del programa de desarrollo urbano municipal o de la elaboración de un programa parcial del polígono de actuación de la zona a la que corresponda.



**Artículo 156.** El procedimiento a seguir para cambios de Uso de Suelo o de Densidad mayor al 30%, será el siguiente:

I. Presentar al IMPLAN solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante.

II. El IMPLAN revisará si procede dicho cambios en densidad o uso de suelo, e integrará el expediente para ser considerado en la siguiente revisión del plan o programa de desarrollo urbano municipal. Toda modificación al uso de suelo y a la densidad mayor al 30% sólo será procedente al momento de modificación integral del programa de desarrollo urbano municipal o de la elaboración de un programa parcial del polígono de actuación de la zona a la que corresponda.

**Artículo 157.** La Dirección señalará las áreas señaladas como zonas de restricción en los fraccionamientos, dichas zonas se podrán utilizar solamente para uso temporal de cocheras, áreas verdes y terrazas, evitando construir sobre dichas superficies.

**Artículo 158.** La Dirección y cualquier otra dependencia municipal según sea el caso, se abstendrán de expedir autorizaciones, permisos o licencias de funcionamiento a los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando por ello se propicien actividades que contravengan las disposiciones de este Reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano vigentes.





Toda autorización que se expida en contrario a lo dispuesto por este artículo será nula de pleno derecho y por lo tanto, no surtirá efecto alguno, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el servidor público que la expida.

**Artículo 159.** Sólo podrán expedirse constancias, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los planes y programas, cuando las solicitudes estén de acuerdo con el plan o programa respectivo. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán, por lo tanto efecto alguno.

**Artículo 160.** Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda, que se realicen en territorio del Municipio, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en este Reglamento, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y a los programas y declaratorias aplicables. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas.

**Artículo 161.** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente Reglamento deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo señaladas en las Normas Técnicas del presente Reglamento.

Serán de dominio público y, por lo tanto, el ayuntamiento correspondiente sólo podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, con el acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros y previo decreto de desincorporación dictado por la Legislatura del Estado y consulta con los vecinos, respecto de las áreas de cesión siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.



**Artículo 162.** Salvo las excepciones previstas de manera expresa en este Reglamento, estas áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines para los cuales fue solicitado, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública.

**Artículo 163.** En los fraccionamientos en que se requiera caseta de vigilancia, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, el Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla gratuitamente al Ayuntamiento correspondiente con las mismas formalidades establecidas para la cesión de áreas destinadas al equipamiento urbano.

**Artículo 164.** Las Áreas de Cesión correspondientes deberán de registrarse ante Catastro y ante el Registro Público de la Propiedad previo a la autorización del permiso de Ventas otorgado por la Dirección.

**Artículo 165.** Además de los usos señalados en la Matriz de Compatibilidad y Usos de Suelo en el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal, en los lotes o predios con usos habitacionales de media, media alta y alta densidad se permitirán la operación de los siguientes giros, denominados SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) condicionados a una superficie de operación no mayor de 80.00 ochenta m<sup>2</sup> de edificación y sin requerimiento de cajones de estacionamiento:

I. Confección y comercio al por mayor y al por menor:

Tejido de rafia sintética



Confección de sábanas, colchas, cortinas y similares  
Tejido a mano de alfombras y tapetes de fibras blandas  
Tejido a máquina de alfombras y tapetes de fibras blandas  
Producción de bolsas y costales textiles  
Confección de asientos y accesorios de tela de uso automotriz  
Confección de banderas y otros productos con telas sin recubrir  
Confección de toldos y cubiertas textiles de uso automotriz  
Deshilado y bordado a mano de productos textiles  
Producción de medias y calcetines  
Tejidos de ropa interior de punto  
Tejidos de suéteres  
Tejido de otra ropa exterior de punto  
Confección de corsetería  
Confección de camisas  
Confección de uniformes  
Confección de disfraces, trajes regionales y similares  
Confección de ropa interior para hombre hechas sobre medida  
Confección de ropa interior para mujer hechas sobre medida  
Confección de ropa interior para hombre hechas en serie  
Confección de ropa interior para mujer hechas en serie  
Confección de ropa interior para niños hechas en serie  
Producción de sombreros y similares de fibra dura  
Producción de sombreros y similares de fibra blanda  
Producción de accesorios de vestir (Aviso de Inscripción como compañía generadora de Residuos. Peligrosos)  
Edición de periódicos sin la impresión integrada  
Edición de revistas sin la impresión integrada  
Edición de libros sin la impresión integrada  
Edición de directorios y bases de datos sin la impresión integrada



Edición de otros materiales sin la impresión integrada  
Producción de máster para discos y cintas editores musicales  
Editores musicales  
Producción de joyería y orfebrería de metales y piedras preciosas  
Producción de sellos metálicos y de goma  
Confeción de ropa interior y de dormir  
Comercio al por mayor de discos y cassettes de audio y video  
Comercio al por mayor de juguetes  
Comercio al por mayor de bicicletas  
Comercio al por mayor de artículos deportivos  
Comercio al por mayor de instrumentos musicales  
Comercio al por mayor de relojes, joyería y bisutería  
Comercio de alimentos para animales y productos veterinarios  
Comercio de materiales metálicos de uso industrial  
Comercio al por mayor de material eléctrico  
Comercio al por mayor de vidrio, espejos y lunas  
Comercio de maquinaria de uso agropecuario  
Comercio de maquinaria para la manufactura  
Comercio de maquinaria para la construcción  
Comercio al por mayor de equipo de procesamiento informático  
Comercio al por mayor de equipo de fotografía y comunicaciones  
Comercio de muebles y equipo médico y de laboratorio  
Comercio al por mayor de muebles  
Agencias distribuidoras o concesionarias de camiones nuevo  
Comercio al por mayor de refacciones para camiones  
Comercio al por mayor de abarrotes y ultramarinos (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de huevo (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de granos y semillas (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de botanas y galletas (Aviso de funcionamiento)



Comercio al por mayor de pan, pasteles y galletas (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de chocolates, dulces y confituras (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de conservas alimenticias (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de refrescos y aguas purificadas (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por mayor de cigarro y otros productos de tabaco (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por menor en tiendas de abarrotes y similares (Aviso de funcionamiento)  
Comercio al por menor de pescados y mariscos  
Comercio al por menor de carnes rojas y similares  
Comercio al por menor de embullados  
Comercio al por menor de carne de aves  
Comercio al por menor de huevo  
Comercio al por menor de frutas y legumbres frescas  
Comercio al por menor de granos y semillas  
Comercio al por menor de chiles secos y especias  
Comercio al por menor de leches y productos lácteos  
Comercio al por menor de pan y tortillas  
Comercio al por menor de dulces, chocolates y confituras  
Comercio al por menor de helados y paletas  
Comercio al por menor de refrescos  
Comercio al por menor de aguas purificadas  
Comercio al por menor de cigarrillos y otros productos de tabaco  
Comercio en mini súper. Excluye venta de bebidas alcohólicas  
Comercio al por menor de perfumes, cosméticos y similares  
Comercio al por menor de prendas de vestir  
Comercio al por menor de sombreros  
Comercio al por menor de pañales  
Comercio al por menor de casimires, telas y similares  
Comercio al por menor de blancos



Comercio al por menor de artículos de mercería  
Comercio al por menor de accesorios de vestir  
Comercio al por menor de prendas de vestir de cuero o piel  
Comercio al por menor de calzado  
Comercio al por menor de artículos de cuero y/o piel  
Comercio al por menor de anteojos y sus accesorios  
Comercio al por menor de aparatos y artículos ortopédicos  
Comercio al por menor de aparatos de comunicación  
Comercio al por menor de lámparas y candiles  
Comercio al por menor de artículos para decorar interiores  
Comercio de artículos para autoconstrucción y reparaciones domésticas  
Comercio al por menor de libros  
Comercio al por menor de periódicos y revistas  
Comercio al por menor de discos y cassettes de audio y video  
Comercio al por menor de instrumentos musicales  
Comercio de artículos de filatelia y numismática  
Comercio al por menor de juguetes  
Comercio al por menor de artículos de papelería  
Comercio al por menor de artículos deportivos  
Comercio al por menor de bicicletas  
Comercio de motocicletas  
Comercio al por menor de relojería, joyería y similares  
Comercio en tiendas de regalos y novedades  
Comercio al por menor de enseres eléctricos y líneas blancas  
Comercio al por menor de computadoras y máquinas de oficina  
Comercio de antigüedades y obras de arte  
Comercio al por menor de alfombras, tapetes y similares  
Comercio al por menor de flores y plantas artificiales  
Comercio al por menor de artículos de mesa y ornamentales



Comercio al por menor de material y accesorios eléctricos  
Comercio al por menor de artículos de ferretería  
Comercio al por menor de vidrios, espejos y similares  
Comercio al por menor de artículos de jarcería  
Comercio de artículos religiosos  
Comercio de artesanías  
Comercio de boletos de loterías  
Comercio en tienda de mascotas (Aviso de Funcionamiento)  
Comercio en almacenes departamentales  
Tiendas departamentales con servicio de restaurante  
Agencias distribuidoras o concesionarias de automóviles  
Comercio de automóviles y camiones usados  
Comercio al por menor de refacciones automotrices nuevas  
Comercio al por menor de accesorios automotrices nuevos

## II. Transportes y Comunicaciones:

Alquiler de automóviles con chofer  
Alquiler de limusinas  
Alquiler de automóviles sin chofer  
Venta de boletos de aerolíneas

## III. Servicios financieros, inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles:

Montepíos  
Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas sin servicios de hotelería  
Alquiler sin intermediación de viviendas sin amueblar  
Alquiler sin intermediación de oficinas, locales y similares  
Alquiler sin intermediación de otros bienes raíces



Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones

Inmobiliarias

Administración de bienes inmuebles

Agentes inmobiliarios

Valuación, asesoría y promoción de bienes inmuebles

Alquiler de maquinarias agropecuaria sin operador

Alquiler de maquinaria agropecuaria con operador

Alquiler de maquinaria para minería y construcción sin operador

Alquiler de maquinaria para la construcción con operador

Alquiler de maquinaria y equipo para la industria manufacturera

Alquiler de equipo de procesamiento informático

Alquiler de equipo y mobiliario de oficina

Alquiler de equipo para transportar y levantar materiales

Alquiler de fotográfico profesional

Alquiler de otra maquinaria para el comercio y los servicios

Alquiler de otra maquinaria y equipo de producción

Alquiler de autotransporte de carga

Alquiler de equipo de transporte no automotor

Videoclubs

Alquiler de equipo de audio y video

Alquiler de instrumentos musicales, luz y sonido

Alquiler de prendas de vestir

Alquiler de toldos, mesas, sillas, vajillas y similares

Alquiler de electrodomésticos

#### **IV. Servicios Técnicos, Profesionales y sociales:**

Investigación en ciencias físicas e Ingeniería del sector privado

Investigación en ciencias sociales y humanidades del sector privado





Consultorios de médicos homeópatas (Aviso funcionamiento)  
Consultorios de nutriólogos y dietistas del sector privado (Avisos funcionamiento)  
Psicología social y de conducta por el sector privado (Aviso funcionamiento)  
Terapia Ocupacional y del lenguaje del sector privado (Aviso funcionamiento)  
Servicio de enfermería a domicilio  
Ambulancias y traslado de enfermos  
Centros de planificación familiar del sector privado (Avisos funcionamiento)  
Cámaras y asociaciones de productores  
Asociaciones, ligas y federaciones deportivas y creativas  
Organizaciones civiles y similares  
Otros restaurantes con servicio de meseros (Avisos de funcionamientos)  
Restaurantes sin servicios de meseros (Avisos funcionamiento)  
Restaurantes de comida para llevar (Avisos funcionamiento)  
Suministros de comida por contrato a empresas e instituciones (Avisos funcionamiento)  
Suministros de bufetes y banquetes para eventos especiales (Avisos funcionamiento)  
Proveedores móviles de alimentos (Avisos funcionamiento)  
Compañías de teatro del sector privado  
Compañías de danza del sector privado  
Grupos y artistas musicales del sector privado  
Producción independiente de programas de televisión por el sector privado  
Producción de programas de televisión por televisoras que no transmiten  
Producción de películas cinematográficas del sector privado  
Alquiler de estudios para filmación por el sector privado  
Distribución de películas por el sector privado  
Postproducción y otros servicios cinematográficos del sector privado  
Agentes y representantes de artistas y deportistas  
Profesionales independientes para eventos artísticos  
Equipos deportivos profesionales del sector privado  
Deportistas profesionales o semiprofesionales



Renta de instalaciones del sector privado para eventos deportivos

Consultoría de computación

Procesamiento electrónico de información

Consulta en línea y otros proveedores de información

Edición y desarrollo de software

Notarias Públicas

Bufetes Jurídicos

Investigación e Información de solvencia Financiera

Agencias de cobro

Otros servicios jurídicos

Contabilidad y auditoría

Consultoría en administración

Organización y administración de empresas

Consultoría en economía

Consultoría en mercadotecnia

Agencias de publicidad (campañas integrales o completas)

Servicios de relaciones públicas

Agencias de reventa de tiempo y espacios publicitarios

Agencias de representación de medios masivos de comunicación

Colocación de carteles, desplegados y similares

Distribución de material publicitario

Investigación de mercado y encuestas de opinión

Agencias de colocación personal

Agencias de empleo temporal

Administración y renta de personal

Selección de ejecutivos y consultora en recursos humanos

Arquitectos e Ingenieros civiles

Ingeniería Industrial

Inspección de Edificios

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 114**



Estudios geofísicos  
Servicios de mapeo  
Servicios relacionados a la minería  
Consultoría científica y técnica no mencionada antes  
Limpieza de inmueble  
Jardinería empresarial  
Urbanistas y arquitectos de paisaje  
Sistemas de seguridad  
Servicios de apoyo con infraestructura  
Escritorios públicos  
Preparación de documentos  
Fotocopiado y centros de operaciones de oficina  
Organización de ferias y exposiciones empresariales  
Traductores e intérpretes  
Agencias noticiosas  
Diseño de interiores  
Diseño Industrial  
Diseño Grafico  
Servicios de dibujo  
Consultoría en medio ambiente  
Producción de videos, videoclips y material audiovisual  
Alquiler de marcas, patentes y franquicias  
Empacado y etiquetado  
Validación de bienes muebles  
Predicción del futuro y servicios esotéricos en general  
Guías de turismo por cuenta propia  
Jardinería domestica  
Reparación de calzado  
Reparación de relojes y joyas



Mantenimiento de televisores, videocaseteras y similares

Tapicería y reparación de muebles y asientos

Reparación de aparatos eléctricos

Tapicería en automóviles y camiones

Reparación de bicicletas

Servicios de afiladura

Reparación de instalaciones eléctricas en inmuebles

Reparación de instalaciones hidrosanitarias en inmuebles

Cerrajerías mecánicas

Cerrajerías electrónicas

Otras reparaciones principalmente domésticas

Trabajo de albañilería

Trabajos de acabados para la construcción

Administración de centrales camioneras

Asesoría de Inversiones

Otros servicios relacionados a los seguros y cajas de pensiones

Servicios relacionados a la intermediación crediticia y/o monetaria

Comisionistas y consignación de mercancías al por mayor

Venta de mercancías al por mayor a través de telecomunicaciones

Venta de mercancías al por mayor por correo o catálogo

Intermediación comercial al por mayor

Comisionistas y consignatarios de mercancías al por menor

Venta de mercancías al por menor a través de telecomunicaciones

Venta de mercancías al por menor por correo o catálogo

Operación de máquinas expendedoras de mercancías

Comercio al por menor puerta por puerta

Intermediación comercial al por menor

Servicios de centros reservaciones



**Artículo 166.** Se deberá presentar la solicitud la autorización para el uso de edificación SARE a la Dirección, la cual expedirá la licencia en un término no mayor a 5 cinco días hábiles, cumpliendo los siguientes requisitos:

I. Llenar solicitud en el formato impreso y firmado por el propietario, poseedor o apoderado legal.

II. Identificación oficial que podrá ser la credencial de elector el pasaporte vigente con firma y fotografía del propietario, poseedor o apoderado legal, según sea el caso.

III. Título de propiedad o posesión mediante escritura pública, contrato de compra venta o contrato de arrendamiento debidamente notariado.

IV. Libertad de gravámenes expedida por la Oficina del Registro Público.

V. Antecedentes del predio acreditable con copia de plano oficial entregado con la licencia de construcción, sellado y firmado por la Dirección de Catastro Estatal. En caso de ser una edificación antigua, la Dirección establecerá el procedimiento a seguir.

VI. Acta constitutiva, en caso de ser persona moral.

VII. Carta poder notariada para acreditar la personalidad jurídica cuando realice el trámite una persona distinta al propietario.

VIII. Pago del Impuesto Predial para demostrar estar al corriente.

## **CAPÍTULO IV DE LA INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN**



**Artículo 167.** El Director realizará, por cuenta propia o de terceros, debidamente autorizados, actos y visitas de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia. El personal que realice los actos o visitas de inspección deberá contar con el documento que lo acredite.

**Artículo 168.** Los propietarios o poseedores o sus representantes, los inquilinos, los Peritos Directores Responsables o Peritos Corresponsables o sus encargados y auxiliares, así como los ocupantes de los inmuebles donde se deba realizar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso y proporcionar la información que se les requiera.

Al término de la inspección se levantará el acta circunstanciada correspondiente donde se hará constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la misma, y se procederá a su firma por quienes hubieran intervenido. Si la persona o personas con quienes se entendió la inspección se negaren a firmar el acta o a recibir la copia de la misma, dicha circunstancia se anotará en la misma y en la Bitácora de Obra sin que ello afecte su validez. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

**Artículo 169.** Cualquier persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, cambios de uso o destinos del suelo, usos de edificación, construcciones, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, tendrá derecho a denunciarlo a la Dirección, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas.



**Artículo 170.** Para el ejercicio de la denuncia a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito con los siguientes datos:

I. Nombre, domicilio o identificación oficial del denunciante.

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio o edificación donde se realizan las conductas presuntamente infractoras o los datos que permitan su identificación.

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras.

IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas.

V. Deberá presentar los documentos que acrediten que vive en el Municipio y que es vecino, residente o colindante y afectado por los hechos realizados en el predio, en la edificación, negociación, establecimiento u obras en cuestión; y,

VI. La firma de él o de los denunciantes y la designación en este último caso de representante común.

**Artículo 171.** Una vez recibida la denuncia, la Dirección constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior, se ordenará una visita de inspección que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados y, en respeto al derecho de audiencia, correrá traslado de la misma al presunto infractor, para que dentro del término de 5 días hábiles conteste y ofrezca las pruebas que a su derecho convenga y formule alegatos por escrito, respecto a lo denunciado y lo



asentado en el acta de inspección. La Dirección informará al denunciante el resultado de la inspección dentro de los siguientes quince días hábiles a su realización.

**Artículo 172.** La Dirección, de resultar fundada la denuncia, dictará la resolución para la aplicación de las medidas de seguridad o sanciones que procedan.

## **CAPÍTULO V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 173.** La Autoridad encargada de aplicar las sanciones mencionadas en el presente capítulo será la Dirección, observándose siempre las reglas del siguiente procedimiento:

I. Se comunicará por escrito al presunto infractor los hechos que constituyen la infracción, para que dentro del término que para tal efecto se señale, mismo que no podrá ser mayor de 15 días hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación, exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinente.

II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer.

III. La resolución será debidamente fundada y motivada, comunicándose por escrito al afectado.

**Artículo 174.** Se considera infracción la violación de cualquier disposición establecida en este reglamento, la cual será sancionada de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:





<b>SANCIÓN Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE SANCIONES</b>	<b>MULTA</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Cancelación del registro, temporal o definitivo de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>5. Arresto administrativo.</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 ocupados por el costo por M2 de permiso de ocupación de la vía pública, de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 30</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> <p>En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>Pago de indemnización Demolición de la obra ejecutada Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</p> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Cancelación del registro, temporal o definitivo de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>5. Arresto administrativo.</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 ocupados por el costo por M2 de permiso de ocupación de la vía pública, de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 60</p>



<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Notificación del hecho y multa</li> <li>2. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente: Pago de indemnización Demolición de la obra ejecutada Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>6. Arresto administrativo</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 ocupados por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 60</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Notificación del hecho y multa</li> <li>2. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>3. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>4. En caso de continuar la negación, la autoridad reparará los daños con cargo al propietario.</li> <li>5 Cancelación del registro de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>6. Arresto administrativo.</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 dañados por el costo por M2 de permiso de ruptura de banquetas acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento: a) Multa.</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 contruidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de</p>



<p>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</p> <p>4. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:          Pago de indemnización          Demolición de la obra ejecutada          Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</p> <p>5. Arresto administrativo</p>	<p>construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 20</p>
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</p> <p>2. En caso de incumplimiento:          a) Multa.</p> <p>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</p> <p>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</p> <p>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito responsable de Obra y Corresponsable.</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio.</p>
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</p> <p>2. En caso de incumplimiento:          a) Multa.</p> <p>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</p> <p>4. Revocación de las autorizaciones licencias, permisos o constancias otorgadas.</p> <p>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo,</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>



<p>de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</p> <p>6. Arresto administrativo</p>	
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</p> <p>2. En caso de incumplimiento:</p> <p>a) Multa.</p> <p>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</p> <p>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</p> <p>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</p> <p>6. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:</p> <p>Pago de indemnización</p> <p>Demolición de la obra ejecutada</p> <p>Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</p> <p>7. Arresto administrativo</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 20</p>



<ol style="list-style-type: none"><li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li><li>2. En caso de incumplimiento:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Multa.</li></ol></li><li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>4. En caso de causar daños en el inmueble vecino, se deberán reparar, en caso de negativa, la Autoridad los reparará con cargo al propietario de la obra en construcción</li><li>5. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>6. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li><li>7. Arresto administrativo.</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li><li>2. En caso de incumplimiento:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Multa.</li></ol></li><li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li><li>6. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>



<p>Pago de indemnización</p> <p>Demolición de la obra ejecutada</p> <p>Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</p> <p>7. Arresto administrativo</p>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li><li>2. En caso de incumplimiento:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Multa.</li></ol></li><li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li><li>6. Arresto administrativo</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li><li>2. En caso de incumplimiento:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Multa.</li></ol></li><li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo,</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 20</p>



<p>de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</p> <p>6. Arresto administrativo</p>	
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</p> <p>2. En caso de incumplimiento:</p> <p>a) Multa.</p> <p>3. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</p> <p>4. Arresto administrativo</p>	<p>Igual a la cantidad por autorización de ocupación y baja de obra de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 3</p>
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</p> <p>2. En caso de incumplimiento:</p> <p>a) Multa.</p> <p>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</p> <p>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</p> <p>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</p> <p>6. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente: Pago de indemnización Demolición de la obra ejecutada Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>



<p>7. Arresto administrativo</p>	
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora. 2. En caso de incumplimiento: a) Multa. 3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma. 4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas. 5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable. 6. Arresto administrativo</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>
<p>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora. 2. En caso de incumplimiento: a) Multa. 3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma. 4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas. 5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable. 6. Arresto administrativo</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>





<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>6. Arresto administrativo</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>6. Arresto administrativo</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>4. Arresto administrativo</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>



<ol style="list-style-type: none"><li>1. Notificación del hecho y multa.</li><li>2. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>3. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>4. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li><li>5. Arresto administrativo.</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 20</p>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li><li>2. En caso de incumplimiento:<ol style="list-style-type: none"><li>a) Multa.</li></ol></li><li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li><li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li><li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li><li>6. En caso de obras, o instalaciones en proceso o terminadas, se procederá de acuerdo a lo siguiente: Pago de indemnización Demolición de la obra ejecutada Demolición por parte de la autoridad con cargo al responsable</li><li>7. Arresto administrativo.</li></ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 10</p>



<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. En caso de continuar la negación, la autoridad reparará los daños con cargo al propietario.</li> <li>5. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>6. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>7. Arresto administrativo</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de M2 de banquetta a reparar, por el costo por M2 de permiso de ruptura de banquetta de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 5</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> <li>3. Suspensión temporal de la construcción o clausura definitiva de la misma.</li> <li>4. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas.</li> <li>5. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable.</li> <li>6. Arresto administrativo.</li> </ol>	<p>Igual a la cantidad de ml de barda, por el costo por ml de permiso de construcción de bardas acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 20</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amonestación escrita por oficio.</li> <li>2. En caso de incumplimiento:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Multa.</li> </ol> </li> </ol> <p>En caso de continuar la negación, la autoridad realizará la limpieza con cargo al propietario.</p>	<p>Igual a la cantidad de M2 del terreno por el costo por M2 de permiso de ocupación de la vía pública, de acuerdo con la Ley de Ingresos</p>



3. Arresto administrativo.	vigente del Municipio por 10.
1. Amonestación escrita por oficio o Bitácora. 2. En caso de incumplimiento: a) Multa. 3. Revocación de las autorizaciones, licencias, permisos o constancias otorgadas. 4. Cancelación del registro, temporal o definitivo, de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable. 5. Arresto administrativo.	Igual a la cantidad de M2 construidos o demolidos, por el costo por M2 de permiso de construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente del Municipio por 100.

**Artículo 175.** La ejecución de las sanciones, se llevará al cabo dentro de los plazos que se contemplan en el presente Reglamento.

En los casos donde se tengan diversas categorías de construcción, ampliación, modificación, instalaciones o demoliciones, se determinará el costo de la multa de acuerdo a dicha categoría, según la Ley de Ingresos vigente del Municipio de Torreón.

**Artículo 176.** El procedimiento de aplicación de las sanciones será en orden progresivo y dependiendo de la gravedad de la infracción será el siguiente:

I. Amonestación, la cual podrá ser mediante el acta que levante el inspector autorizado o por nota de bitácora, señalando claramente la infracción cometida. En casos en los que no proceda la amonestación, se notificará mediante oficio la multa que le corresponda a la infracción cometida.



II. En caso de incumplimiento a la amonestación, se impondrá la multa correspondiente.

III. En caso de continuar el incumplimiento, se procederá a la suspensión temporal de la construcción o a la clausura definitiva de la misma.

IV. Si el infractor hace caso omiso a las sanciones anteriores, se procederá a la revocación de las autorizaciones, licencias, permisos, o constancias otorgadas y a la cancelación temporal o definitiva del registro de Perito Director Responsable de Obra y Corresponsable, si lo hubiere.

V. Si el infractor, a pesar de las sanciones anteriores no cumple ó continúa con la violación a las disposiciones de este reglamento, se decretará, previo procedimiento administrativo, el arresto de esta naturaleza.

VI. En los casos en que se ordene al infractor, la demolición total o parcial de la obra o instalaciones, construidas en lugar indebido, se iniciará el procedimiento a partir del inciso "b" del presente artículo, además de que, si el propietario no hiciese caso de las notificaciones emitidas por El Director, la Autoridad tendrá el derecho de realizar las demoliciones necesarias para reparar el daño causado por cuenta y riesgo del propietario con cargo al mismo.

**Artículo 177.** Se establece un plazo de tres días hábiles, entre cada uno de los pasos del procedimiento descrito en el artículo anterior, excepto en las infracciones números II, IV y VII del Artículo 174 del presente las cuales tendrán un plazo de siete días hábiles, la número VIII y XXII las cuales tendrán un plazo de un día hábil, y la número XI que tendrá un plazo de cinco días hábiles.



**Artículo 178.** Las multas a que se refiere el presente capítulo, se podrán incrementar hasta el doble para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor.

Para estos efectos, se considera reincidente a la persona que cometa dos o más veces las infracciones previstas en este reglamento en la misma obra, o en otras acciones urbanas en cualquier tiempo.

**Artículo 179.** El Director sancionará a los propietarios, Representantes Legales, Peritos Directores Responsables de Obra y Peritos Corresponsables de Obra que incurran en alguna de las infracciones tipificadas en el presente Reglamento.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con fundamento en el presente reglamento, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de inconformidad, en términos del Reglamento de Justicia Municipal para el Municipio de Torreón, Coahuila.

**Artículo 180.** Cuando como resultado de la inspección resulten violaciones, irregularidades o infracciones al presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables, la Dirección las notificará por escrito, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo o por edicto de notificación publicado según las disposiciones legales aplicables, al propietario o poseedor o su representante legal, y en su caso al responsable de la obra, para que adopte las medidas correctivas aplicables en un plazo que no excederá de sesenta días naturales según la urgencia o gravedad del caso.

**Artículo 181.** Cuando como resultado de la inspección resulten infracciones comprobadas, la Dirección impondrá a los responsables de las mismas las sanciones pecuniarias previstas por las leyes y normatividad aplicables, así como por el presente



Reglamento. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las causas de la infracción.

**Artículo 182.** Los propietarios o poseedores de predios así como los Peritos Directores Responsables y Peritos Corresponsables serán los responsables por las violaciones e infracciones al presente Reglamento y les serán impuestas las infracciones, sanciones y multas previstas por las leyes aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

**Artículo 183.** Las sanciones e infracciones serán las siguientes:

I. La clausura total o parcial del predio o las construcciones terminadas.

II. La clausura o suspensión de las obras en proceso.

III. Revocación, en su caso, de las autorizaciones que el Municipio le hubiese otorgado.

IV. Multa, y

V. Suspensión o cancelación temporal o definitiva del registro de Director Responsable de Obra.

**Artículo 184.** La Dirección podrá ordenar la clausura total o parcial de los predios y de las construcciones terminadas cuando:

I. Los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia, licencia o permiso, o autorización correspondiente.



II. Los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso distinto al autorizado.

III. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares obstaculicen o impidan de cualquier manera el cumplimiento de las órdenes de inspección.

IV. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares no den cumplimiento, en sus términos, a las órdenes previstas en el presente instrumento, emitidas por la Autoridad Municipal.

**Artículo 185.** La clausura o suspensión parcial o total no será levantada hasta que no se realicen las correcciones ordenadas por la Autoridad Municipal y se hubiesen cubierto las multas correspondientes, y en su caso los costos y gastos en los que se incurra.

Con el objeto de evitar daños a terceros en sus personas o en sus bienes la Dirección realizará las obras necesarias que corrijan las irregularidades observadas. Los costos y gastos en que se incurra por la realización de estas obras se harán con cargo a los responsables, y en caso de negarse a pagarlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

De igual modo, la Dirección podrá ordenar la ejecución de las obras, reparaciones o demoliciones que el propietario, incumpliendo las órdenes de la Autoridad Municipal correspondiente, se rehúse a ejecutar para restablecer las condiciones que marca el presente Reglamento. Se fundamentará en el dictamen que presente la Dirección y en las notificaciones que ésta hiciera al propietario o poseedor, pudiendo hacer uso, en su caso, de la fuerza pública para dar cumplimiento al Acuerdo. Los costos y los gastos de las obras que ordene la Dirección deberán ser cubiertos por el propietario o poseedor y





en caso de negarse a cubrirlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

**Artículo 186.** Una vez expedida cualquier autorización, permiso o licencia para el uso, edificación o aprovechamiento de predios, El Director ejercerá las funciones de vigilancia e inspección de conformidad con lo previsto en la ley y en este reglamento.

Las inspecciones tendrán por objeto verificar que el uso de predios, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las constancias, permisos, licencias, y autorizaciones concedidas así como con las disposiciones de la ley aplicable, el plan director de desarrollo urbano, este reglamento y sus normas técnicas.

El inspector de obras es la persona que representa al Director, facultado para visitar la obra verificando, supervisando, revisando e inspeccionando que el proyecto se ejecute conforme a la documentación, planos y proyecto autorizado.

Para ser inspector de obras es requisito tener título y cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones, arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor militar y demás profesiones afines.

Los inspectores podrán ser numerarios y honoríficos. Serán numerarios el personal propio de la Dirección y las personas físicas o morales que el Director contrate para realizar las inspecciones. Serán honoríficos las personas físicas que propuestas por los Órganos Auxiliares previstos en el presente reglamento sean nombrados con este carácter por el Director.

El Inspector deberá identificarse ante el Propietario, Perito Director Responsable de Obra, Perito Corresponsable o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la



inspección con la credencial vigente que para tal efecto expida a su favor el Director, mismos que tendrán la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

En el supuesto de irregularidades graves según lo dispuesto por el Artículo 174, identificadas por el inspector, éste deberá requerir al visitado, para que nombre a dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, éstos serán propuestos por el propio inspector. En este caso, de toda visita se levantará acta circunstanciada por triplicado, en formas numeradas y foliadas en las que se expresarán lugar, fecha y nombre de la persona con quienes se entendió la diligencia, así como el resultado de la misma. El acta deberá ser firmada por el inspector, por la persona con quien se entendió la diligencia, si desea hacerlo, y por dos testigos de asistencia propuestos por éstos o en su defecto por el inspector; quienes estarán presentes durante el desarrollo de la diligencia. Se deberá dejar al interesado copia legible de dicha acta y el hecho se anotará en la Bitácora. Se manifestará a la persona con quien se entendió la diligencia y al propietario que tienen el derecho a manifestar lo que se ha su derecho convenga, respecto de los hechos, omisiones e irregularidades asentados en el acta y que pueden hacer uso de este derecho en el acto o por escrito durante los siguientes cinco días hábiles.

En el caso de irregularidades administrativas el inspector citará al propietario o al perito director responsable en un plazo no mayor de dos días hábiles para realizar las aclaraciones correspondientes.

**Artículo 187.** Independientemente de la aplicación de las sanciones previstas en el presente reglamento, el Director deberá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por el Director se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción.



**II.** Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida, la integridad física de las personas y sus bienes o pueda causar daños a personas y bienes del Municipio o de terceros.

**III.** Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de inspección, vigilancia y seguridad y demás protecciones que indique el dictamen correspondiente.

**IV.** Cuando no se dé cumplimiento a una orden por escrito, fundada y motivada del Director dentro del plazo que se haya fijado al efecto de acuerdo a los términos del presente reglamento.

**V.** Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la autorización del alineamiento.

**VI.** Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, o fuera de las condiciones previstas por este reglamento y sus normas técnicas.

**VII.** Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida de alguna forma, el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia o supervisión de la Autoridad Municipal.

**VIII.** Cuando la obra se ejecute sin licencia.

**IX.** Cuando la licencia de construcción haya terminado su vigencia y no se renueve en tiempo y forma.

**X.** Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Perito Director Responsable de Obra.



**XI.** Cuando se utilicen explosivos sin los permisos correspondientes.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I a la VI de este artículo, El Director podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, con el propósito de hacer cesar el peligro, corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas correspondientes.

En el supuesto de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla las órdenes giradas con base en este reglamento y las disposiciones legales aplicables, El Director, previo dictamen, estará facultado para ejecutar de manera inmediata a costa del propietario las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y para tomar las medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- a) Cuando un predio o edificación se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado o se edifique violando las autorizaciones concedidas.
- b) Cuando no se hayan efectuado por los propietarios, las medidas de seguridad ordenadas en caso de peligro grave o inminente.
- c) Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas dentro del plazo fijado al efecto.
- d) Cuando se invada la vía pública con una construcción.



e) Cuando no se respeten las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la autorización de alineamiento.

Si el propietario del predio en que se ejecutaren las obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de las obras, El Director lo comunicará al Tesorero Municipal quien hará efectivo el cobro mediante la aplicación del procedimiento económico coactivo.

**Artículo 188.** Las multas a que se refiere el presente capítulo, se podrán incrementar en un 100% para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor.

Para estos efectos, se considera reincidente a la persona que cometa dos o más veces las infracciones previstas en este Reglamento en la misma obra, o en otras acciones urbanas en cualquier tiempo.

## **CAPÍTULO VI DE LOS MEDIOS DE DEFENSA**

**Artículo 189.** Las resoluciones dictadas por las autoridades en la aplicación del presente reglamento, que pongan fin a un procedimiento o instancia, podrán ser impugnadas por los afectados, mediante recurso de inconformidad, en los términos establecidos en el Código Municipal.

El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación de la resolución que se recurra.



**Artículo 190.** Para el desahogo de los procedimientos relativos a la tramitación y sustanciación del recurso de inconformidad, los particulares y autoridades competentes, sujetarán sus actuaciones a las disposiciones contenidas en el título décimo, capítulo IV, del Código Municipal.

**Artículo 191.** La resolución que recaiga sobre el recurso de inconformidad será definitiva e inatacable.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LAS NORMAS TÉCNICAS**

### **CAPÍTULO I DE LAS NORMAS TÉCNICAS RELATIVAS AL DESARROLLO URBANO**

**Artículo 192.** Por norma técnica se entiende la descripción detallada de aspectos regulados por el presente Reglamento, que constituyen la base para el diseño, proyecto, cálculo, dimensionamiento y ejecución de las acciones urbanas que se realicen en el Municipio, y que servirán de base para que los proyectistas respectivos, los peritos directores y los peritos Corresponsables, y las Autoridades Municipales logren dar cumplimiento al presente Reglamento.

**Artículo 193.** Para los efectos del presente reglamento las normas técnicas se clasifican en los siguientes grupos:

I. Normas Técnicas de Desarrollo Urbano.

II. Normas Técnicas de la Vía Pública.

III. Normas Técnicas de Proyecto Arquitectónico.



**IV.** Normas Técnicas de Accesibilidad Universal.

**V.** Normas Técnicas de Proyecto Estructural.

**VI.** Normas Técnicas para Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.

**VII.** Normas Técnicas para Instalaciones Especiales.

**VIII.** Normas Técnicas para Ejecución de Obra.

**Artículo 194.** Las normas técnicas de desarrollo urbano son de:

**I.** Usos del Suelo.

**II.** Zonificación. Disposiciones generales y normatividad.

**III.** Áreas de Cesión.

**IV.** Fraccionamientos.

**V.** Condominios.

**VI.** Vialidades.

**VII.** Estudio de Impacto Urbano.

**VIII.** Estudio de Impacto Vial.



**IX.** Polígonos de Actuación.

**X.** Impacto Urbano Regional.

## **Sección Primera De los Usos de Suelo**

**Artículo 195.** Los predios, es decir, los inmuebles indivisos propiedad de una persona física o moral donde se pretenda la realización de acciones urbanas en el Municipio se sujetarán a las siguientes normas generales:

**Norma 1.** Un predio podrá alojar todos los usos del suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente de los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano, siempre y cuando cumpla con los COS, CUS, CAS, superficie mínima, frentes, alturas, remetimientos, áreas para servicio, vialidad, áreas de cesión y lo demás señalado en los mismos, así como con lo dispuesto en este Reglamento.

**Norma 2.** Si en un predio con más de una zonificación, se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, CUS y CAS correspondientes.

**Norma 3.** Cuando en los planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

**I.** Mantener los tipos de zonas determinados por los planes.

**II.** Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a lo siguiente:





a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan o Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

b) Determinar los accesos y salidas vehiculares. En caso de que se elija alguno de los usos para el frente del predio hacia esta vialidad, considerando que gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía, garantizar las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles o determinados.

III. Firmar convenio con la Autoridad Municipal para el desarrollo del predio.

**Norma 4.** En caso de existir en una zonificación determinada por los planes, predios debidamente legalizados con anterioridad a la entrada en vigor y oficialización del Plan, con superficie menor a la del lote mínimo, podrá construirse en ellos hasta una vivienda.

**Norma 5.** El espacio para cochera es obligatorio en las construcciones habitacionales y en ningún caso podrá cambiarse su uso.

**Norma 6.** En el caso de usos condicionados, las acciones urbanas que se pretendan realizar en estos, deberán cumplir con los siguientes condicionamientos y normas mínimas de evaluación según la zonificación de que se trate y de acuerdo a lo señalado en la Matriz de Uso de Suelo.

I. Informe preventivo o manifiesto de impacto ambiental aprobado.

II. Estudio de impacto urbano aprobado.

III. Estudio de impacto vial aprobado.



#### IV. Dictamen aprobado por parte de Protección Civil.

**Norma 7.** El equipamiento educativo desde el nivel elemental hasta la preparatoria el área de ascenso y descenso de los pasajeros deberá de estar resuelto en el interior de su predio, deberá tener la dimensión para albergar cuando menos 12 vehículos en fila dentro o la relación de 1 vehículo por cada 60 alumnos, el que resulte mayor, lo anterior con el fin de no utilizar vialidades públicas para dicho propósito.

**Norma 8.** En los casos en que los estacionamientos estipulados por este Reglamento, se localicen a nivel y al descubierto, deberán plantar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.

En los casos de utilizarse provisionalmente predios baldíos para estacionamientos se deberá plantar un árbol cada 6 metros. sobre el frente del predio.

**Norma 9.** Las Universidades, Tecnológicos e Instituciones de educación superior deberán ubicarse próximos a la vialidad primaria y deberán de tener un mínimo de 2 accesos a vialidades secundarias.

**Norma 10.** Los estadios, arenas, hipódromos, ferias y exposiciones, auditorios y centros de convenciones, al ser de uso eventual o periódico, podrán utilizar sus áreas de estacionamiento en los tiempos libres, como áreas deportivas y recreativas, siempre y cuando estos inmuebles sean de propiedad pública, y se cumplan con las disposiciones señaladas por la Dirección y por el IMPLAN.

**Norma 11.** Los centros comerciales deberán ubicar sus accesos preferentemente sobre vialidades primarias, debiendo preservar en el predio un área de acceso con espacio



de espera para un mínimo de seis vehículos o 1.8 vehículos por local, y prever áreas específicas de maniobras para carga y descarga.

## **Sección Segunda De la Zonificación**

**Artículo 196.** Las normas de uso del suelo según la zonificación del Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal y el presente Reglamento son las señaladas la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo. Todos los demás usos que no estén explícitamente señalados en el presente Reglamento y en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo se considerarán como condicionados y deberán cumplir con las normas mínimas de evaluación según la edificación de que se trate.

## **Sección Tercera De los Fraccionamientos y Áreas de Cesión**

**Artículo 197.** En el municipio de Torreón, quedan prohibidos los Fraccionamientos Habitacionales Cerrados.

**Artículo 198.** Corresponde a todo fraccionador cumplir con las siguientes normas, además de las señaladas en la legislación, declaratorias, planes y programas de desarrollo urbano:

**Norma 1.** Transmitir al Ayuntamiento la propiedad y el dominio del área cesión del fraccionamiento de acuerdo al porcentaje del área total del predio fraccionado correspondiente para las áreas de equipamiento urbano, verde y de servicios.

La localización de los terrenos de cesión para equipamiento, áreas verdes y demás servicios será aprobada por el H. Ayuntamiento. El Municipio determinará las vialidades



primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deberán ser consideradas como vías públicas y espacios públicos, así como los porcentajes correspondientes de área para equipamiento, verde, y servicios de acuerdo con la Ley y los Reglamentos correspondientes.

**Norma 2.** Entregar las áreas de cesión limpias, pavimentadas en las calles que las circundan, con guarniciones y banquetas. Además, las destinadas para área verde, equipadas con árboles aclimatados sembrados a cada 6 metros, pasto sembrado en tierra vegetal pasto regional, gravas, arcillas, adoquín ecológico, sistema de riego, tomas de agua, aljibe y sistema de pre-bombeo cuando se necesite, alumbrado público con las especificaciones señaladas por la Dirección y la Dirección de Obras Públicas, andadores, juegos infantiles, bancas, así como manejo integral de aguas pluviales de acuerdo con los lineamientos técnicos para las instalaciones de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario y pluvial. Las destinadas al equipamiento y servicios con cuando menos dos tomas de agua y dos descargas sanitarias.

**Norma 3.** Todos los fraccionamientos deberán contar con los servicios de agua potable, manejo integral de aguas pluviales, alcantarillado sanitario, electricidad y alumbrado público con las especificaciones señaladas por los lineamientos técnicos para instalaciones de la Dirección y la Dirección General de Obras Públicas, además de pavimentos, y con los servicios de remoción y tratamiento de aguas residuales o su aportación proporcional a las plantas de tratamiento de aguas residuales, conforme lo determine la autoridad correspondiente.

**Norma 4.** Las vialidades y calles de los fraccionamientos deberán estar pavimentadas con concreto hidráulico, asfáltico, adoquín o empedrados. La determinación del tipo de pavimento atenderá a las normas establecidas en la sección correspondiente a la Sección de Vialidades en el presente Reglamento, y a los lineamientos Técnicos para



las instalaciones de agua potable, agua tratada, alcantarillado sanitario y pluvial de la Dirección General de Obras Públicas.

**Norma 5.** El Honorable Ayuntamiento tendrá la obligación de recibir, mantener y vigilar las áreas de cesión municipal y sus instalaciones a partir de la fecha en que se reciban las obras de construcción correspondientes.

**Norma 6.** De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado y el presente Reglamento, será obligación de los adquirentes de lotes respetar las características del fraccionamiento, en lo referente al uso del suelo, las vialidades y espacios públicos, y las densidades autorizadas, las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos, en tamaño menor a los autorizados. Igualmente están obligados a respetar los remetimientos señalados y la zonificación autorizada al fraccionamiento así como cumplir las disposiciones normativas correspondientes y los convenios de protección derivados de los contratos de compraventa debidamente protocolizados siempre y cuando no contravengan los principios del presente Reglamento.

**Norma 7.** El Honorable Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados al equipamiento, áreas verdes y servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho.

**Norma 8.** Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán recibirse o municipalizarse de igual forma cuando se hayan ejecutado la totalidad de las obras correspondientes a cada etapa, considerando un margen de un 5% por terminación de detalles, mismo que deberá ser garantizado por medio de fianzas.



**Norma 9.** Mientras no se cumpla con la municipalización del fraccionamiento, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

En el caso de urbanización inmediata, cuando la obra tenga un avance del cincuenta por ciento (50%) respecto al proyecto autorizado, podrá iniciarse por parte de la autoridad correspondiente la recepción de las obras, siempre y cuando éstas hayan sido ejecutadas en la forma debida y se garantice el cumplimiento por el cincuenta por ciento (50%) restante.

**Norma 10.** Cuando la naturaleza del proyecto lo requiera, los fraccionamientos habitacionales podrán contemplar áreas comerciales, según lo indica la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, siempre y cuando respete el Plan Director de Desarrollo Urbano, los instrumentos derivados del mismo y la reglamentación vigente.

**Artículo 199.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales ubicados en zonas de densidad muy baja señaladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano y los instrumentos derivados del mismo, deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 500 m<sup>2</sup>.

II. Construcción: deberá remeterse 5 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre.

III. Uso de Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar en la totalidad del fraccionamiento.



**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá, ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio que corresponda.

**V. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 22 metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de 3 metros de ancho, de las cuales el 25% se empleará como zona arbolada debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del municipio respectivo.

Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento, considerando banquetas de 2 metros de ancho. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del 40% de su ancho.

**VI. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.



- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.
- d) Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.
- e) Redes telefónicas en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente.
- f) Guarniciones y banquetas.
- g) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.
- h) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.
- i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.
- j) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.
- k) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.
- l) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.
- m) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.





**Artículo 200.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales estarán ubicados sólo en zonas de densidad baja que marque el plan director de desarrollo urbano de los centros de población correspondiente y deberán tener, como mínimo, las siguientes características:

**I. Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros, ni una superficie menor de 350 m<sup>2</sup>.

**II. Construcción:** deberá remeterse 3 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre.

**III. Uso de Suelo:** El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente autorizadas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 15% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada, la que será destinada en su totalidad para área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento al municipio que corresponda.

**V. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho mínimo de 22 metros, medido de alineamiento a alineamiento. Las banquetas serán de 3 metros de ancho, de las cuales el 25% se empleará como zona arbolada, debiendo ser arborizada por el fraccionador y cuyo mantenimiento estará a cargo del municipio respectivo.



Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del 40% de su ancho.

**VI. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.

**d)** Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.

**e)** Redes telefónicas en los términos que señale la dependencia, entidad u organismo competente.

**f)** Guarniciones y banquetas.



- g) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.
- h) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.
- i) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.
- j) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.
- k) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.
- l) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.
- m) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 201.** Los fraccionamiento habitacionales urbanos de tipo medio, estarán ubicados sólo en las zonas de densidad media que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>.
- II. Construcción: deberá remeterse 3 metros al frente a partir del alineamiento.
- III. Uso de Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.



En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 30% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el 50% para equipamiento urbano, en el caso de que el equipamiento urbano sea distinto al establecido por la Dirección, se deberá contar con el consentimiento de los vecinos y el 50% restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

**V. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho de 17 metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho de los cuales el 25% se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del 40% de su ancho.



**VI. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.

**d)** Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.

**e)** Guarniciones y banquetas.

**f)** Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.

**g)** Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.

**h)** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.

**i)** Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.

**j)** Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.



k) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.

l) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 202.** Los fraccionamiento habitacionales urbanos de tipo medio, estarán ubicados sólo en las zonas de densidad media que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 160 m<sup>2</sup>.

II. Construcción: deberá remeterse 3 metros al frente a partir del alineamiento.

III. Uso de Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento no se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales.

IV. Área de Cesión: El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el 50% para equipamiento urbano, en el caso de que el equipamiento urbano sea distinto al establecido por la Dirección, se deberá contar con el consentimiento de los vecinos y el 50% restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.



**V. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho de 17 metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho de los cuales el 25% se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del 40% de su ancho.

**VI. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.



- d) Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.
- e) Guarniciones y banquetas.
- f) Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.
- g) Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.
- h) Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.
- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.
- k) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.
- l) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 203.** Los fraccionamiento habitacionales urbanos de tipo medio, estarán ubicados sólo en las zonas de densidad media que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo, las siguientes características:

**I. Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 130 m<sup>2</sup>.





**II. Construcción:** deberá remeterse 3 metros al frente a partir del alineamiento.

**III. Uso de Suelo:** El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento no se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales.

**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la cual el ayuntamiento podrá destinar el 50% para equipamiento urbano, en el caso de que el equipamiento urbano sea distinto al establecido por la Dirección, se deberá contar con el consentimiento de los vecinos y el 50% restante como área verde. Dicha área deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá, además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega recepción del fraccionamiento.

**V. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho de 17 metros medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho, de los cuales el 40% se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho de los cuales el 25% se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se construirá un retorno de 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.



En caso de que existan calles peatonales, éstas deberán contar con una área arbolada del 40% de su ancho.

**VI. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.

**d)** Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.

**e)** Guarniciones y banquetas.

**f)** Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.

**g)** Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.

**h)** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.



- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.
- k) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.
- l) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 204.** Los fraccionamientos habitacionales de tipo popular, estarán ubicados sólo en las zonas de densidad media alta que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo las siguientes características:

**I. Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 96 m<sup>2</sup>.

**II. Uso de Suelo:** El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie vendible, la cual deberá ser señalada en el proyecto de lotificación.

**III. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la cual el ayuntamiento destinará el 80% para equipamiento urbano y el 20% restante para área verde.



En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega de recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse, preferentemente, a áreas verdes o a los usos propuestos por la Dirección, contando previo consentimiento de las instancias competentes, así como de los vecinos.

**IV. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho de 16 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho, de los cuales del 20 al 40% se empleará como zona arbolada.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho, de los cuales el 25% se empleará como zona arbolada.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con una área arbolada de cuando menos el 40% de su ancho.



Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente.

**V. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, preferentemente con cableado subterráneo, conforme al dictamen que emita la autoridad encargada de la prestación de dicho servicio.

**d)** Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.

**e)** Guarniciones y banquetas.

**f)** Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.

**g)** Arbolado en áreas de calles, glorietas, y demás lugares destinados a ese fin.

**h)** Placas de nomenclatura en los cruces de las calles.



- i) Red de drenaje sanitario y descargas domiciliarias con las especificaciones que determine la entidad encargada de la prestación del servicio.
- j) Descarga de aguas pluviales a un colector cuando se encuentre prevista su instalación en la zona.
- k) Contenedores de basura, en la proporción que determine el ayuntamiento.
- l) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.
- m) Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de 60,000 m<sup>2</sup> o más.

**Artículo 205.** Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, estarán ubicados sólo en las zonas de densidad alta que marque el plan director de desarrollo urbano del centro de población correspondiente y deberán tener como mínimo las siguientes características:

**I. Lotificación:** Sus lotes no podrán tener un frente menor de 7 metros, ni una superficie menor de 91 m<sup>2</sup>;

**II. Uso de Suelo:** El aprovechamiento predominante será vivienda y se permitirá solamente el 30% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

En este tipo de fraccionamiento se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo de 60% de la superficie vendible.

**III. Áreas de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada, de la



cual el ayuntamiento destinará el 80% para equipamiento urbano y el 20% restante para área verde.

En este tipo de fraccionamientos el área de equipamiento urbano destinada a la construcción de espacios educativos no podrá dedicarse a otro fin. Para variar el destino del resto de las áreas cedidas se requiere el consentimiento de los vecinos. El área verde deberá ser entregada debidamente arborizada por el fraccionador, quien deberá además darle mantenimiento durante un año, contado a partir de la fecha del acta de entrega de recepción del fraccionamiento.

Si conforme a la planeación de infraestructura educativa no se requiere la implementación de planteles, el área de equipamiento urbano respectiva podrá destinarse, preferentemente, a áreas verdes o a los usos propuestos por la Dirección, contando previo consentimiento de las instancias competentes, así como de los vecinos.

**IV. Vialidad:** Las avenidas deberán tener un ancho de 16 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros; las banquetas serán de 2 metros de ancho.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno con 19 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, con banquetas de 2 metros de ancho.

En el caso de que existan calles peatonales éstas deberán contar con una área arbolada de cuando menos el 40% de su ancho.



Cualquier lote que tenga acceso a través de la calle peatonal deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente.

**V. Infraestructura Urbana:** Los fraccionamientos a que se refiere este artículo deberán contar cuando menos, con:

**a)** Abastecimiento de agua potable de la red de la ciudad, red de distribución y tomas domiciliarias, o fuente propia de abastecimiento de agua potable cuando no se pueda conectar con la red de la ciudad.

**b)** Sistema de alcantarillado con descargas domiciliarias.

**c)** Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.

**d)** Guarniciones.

**e)** Alumbrado público según especificaciones técnicas proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.

**f)** Pavimento de calles de concreto asfáltico u otro material de calidad similar.

**g)** Caseta de vigilancia, en aquellos fraccionamientos que tengan una superficie vendible de 60,000 m<sup>2</sup> o más.

**h)** Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.





**Artículo 206.** Los fraccionamientos campestres son aquellos ubicados fuera del perímetro urbano de los centros de población y cuyos lotes se destinarán predominantemente para:

I. Casas de utilización eventual, con fines habitacionales.

II. Fines turísticos, que puedan servir como campamentos de viviendas móviles, o para el establecimiento de hoteles, restaurantes, expendios de productos artesanales o actividades recreativas.

**Artículo 207.** Sólo se permitirá la realización de establecimientos campestres, cuando los terrenos o fincas rústicas, tengan la localización y características adecuadas al desarrollo de las funciones específicas a las que en cada caso deban y puedan destinarse.

**Artículo 208.** Los fraccionamientos campestres con fines habitacionales deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1,000 m<sup>2</sup>.

II. Construcción: deberá remeterse 10 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el 40% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos.

III. Uso de Suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar para recreación o beneficio de cultivos. Se permitirá hasta el 10% del área vendible para áreas comerciales y de servicios.



**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá de ceder a título gratuito al municipio el 10% de la superficie vendible del fraccionamiento.

**V. Vialidad:** Las calles de acceso deberán tener una anchura de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento.

Las calles locales deberán tener un ancho de 13 metros, medido de alineamiento a alineamiento; con una superficie de rodamiento de 6 metros de ancho, debiendo respetar las zonas arboladas.

**VI. Infraestructura y Equipamiento Urbano:** Todo fraccionamiento que sea aprobado en este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

**a)** Fuente propia de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias.

**b)** Calles compactadas.

**c)** Señalamiento vial tipo rústico.

**d)** Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 209.** En los fraccionamientos campestres destinados para fines turísticos, se fijarán las dimensiones de los lotes en que se divida el terreno y las obras de urbanización e instalación de servicios públicos que deban realizarse, de acuerdo con las especificaciones a que alude el artículo anterior y la naturaleza de su objeto.



**Artículo 210.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustarse a las especificaciones que señalen las normas y disposiciones aplicables al caso, respetando las siguientes características:

**I.** Dimensión y características de los lotes.

**II.** Densidad de construcción.

**III.** Ubicación, longitud, nomenclatura y secciones de las vías públicas.

**IV.** Zonificación de los giros o servicios comerciales.

**V.** El fraccionador deberá ceder a título gratuito al municipio el 5% de la superficie vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

**VI.** Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos tales como: red de agua potable, sistema de alcantarillado, servicios sanitarios y de recolección de basura, red de electrificación, alumbrado público, preferentemente red telefónica y las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de las funciones comerciales.

**VII.** Hidrantes contra incendio.

**VIII.** Arbolado y jardinería.

**IX.** Caseta de vigilancia.

**X.** Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.



Por lo que se refiere a las dos últimas fracciones las áreas correspondientes serán consideradas como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a ceder a título gratuito en favor del municipio.

**Artículo 211.** En los fraccionamientos comerciales sólo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin perjudicar los suministros del sector, manzana o unidad comercial.

Una vez autorizado el fraccionamiento comercial no se permitirá el cambio de uso del suelo, de acuerdo con la zonificación correspondiente, salvo que las circunstancias así lo justifiquen, a juicio de la autoridad competente.

**Artículo 212.** Los fraccionamientos comerciales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades comerciales.

**Artículo 213.** Los propietarios de fraccionamientos comerciales o de lotes ubicados en éstos, sólo podrán transmitir la propiedad o posesión de porciones de lotes hasta que se haya aprobado el proyecto de subdivisión o relotificación respectiva y se hayan satisfecho los demás requisitos establecidos en la normatividad vigente.

**Artículo 214.** En los fraccionamientos industriales, se deberán realizar totalmente las obras de urbanización e instalación de servicios públicos necesarios para el adecuado desarrollo y funcionamiento del tipo de industria al que estén destinados. Sus especificaciones tomarán en cuenta, entre otros aspectos, los siguientes:

I. Accesos adecuados al fraccionamiento y a los lotes.



II. Abastecimiento y suministro de agua e hidrantes.

III. Adecuado tratamiento de los desechos y residuos industriales, cuando así se requiera.

IV. Descarga de las aguas negras, red de alcantarillado o drenaje sanitario.

V. Descarga de las aguas pluviales y red del drenaje pluvial.

VI. Red de distribución de energía eléctrica.

VII. Instalación de gas industrial, cuando lo requiera de manera indispensable la industria y lo permita el abasto del mismo. De no ser esto posible, deberán contar con las instalaciones y almacenamiento de energéticos que corresponda según el caso.

VIII. Las opiniones de los Servicios Coordinados de Salud Pública en el Estado, de la Secretaría de Salud y Desarrollo Comunitario, de la Comisión Federal de Electricidad, de la Comisión Estatal de Energéticos, de la Comisión Nacional del Agua y la entidad encargada del abastecimiento de agua potable y alcantarillado, para todos los efectos de su autorización.

**Artículo 215.** Los fraccionamientos industriales, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros ni una superficie menor de 1,000 m<sup>2</sup>, aceptándose un 10% del área vendible con lotes de menor superficie.



**II. Construcción:** deberá remeterse 6 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre.

**III. Uso de Suelo:** El aprovechamiento predominante será el industrial y en éstos fraccionamientos no se utilizará la construcción de viviendas. Se permitirá solamente el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

**IV. Área de Cesión:** El fraccionador deberá ceder a título gratuito a favor del municipio el 10% de la superficie vendible debidamente urbanizada para ser destinada al equipamiento urbano.

**V. Vialidad:** En este tipo de fraccionamientos deberá realizarse un estudio especial de vialidad, en que deberá autorizarse previamente por la Dirección para su ejecución. Dicho estudio deberá contemplar áreas ajardinadas con camellones y banquetas y las calles deberán tener una anchura mínima de 19 metros.

**VI. Infraestructura y equipamiento urbano:** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a) Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias.
- b) Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y protección ecológica en las descargas, cuando así se requiera.
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso industrial.



- d) Alumbrado público según especificaciones proporcionadas por la Dirección de Obras Públicas.
- e) Ductos para redes telefónicas.
- f) Guarniciones y banquetas de concreto.
- g) Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar que soporte tráfico pesado.
- h) Hidrantes contra incendio.
- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- j) Placas de nomenclatura en los cruces de calles.
- k) Casetas de vigilancia.
- l) Los demás que a juicio de la Dirección sean necesarias para el mejor funcionamiento del fraccionamiento.
- m) Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales.

**Artículo 216.** Los fraccionamientos industriales deberán ajustar su ubicación a lo dispuesto por las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano así como a las demás disposiciones que regulen la operación de actividades industriales.



**Artículo 217.** La Dirección determinará, según se trate de fraccionamientos con industria ligera, mediana o pesada, los requisitos que deban satisfacer para su autorización, tomando como base entre otros aspectos para su ubicación, los vientos dominantes, la conservación de los mantos acuíferos, así como el crecimiento de los centros de población y demás disposiciones establecidas en los planes o programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos legales aplicables en la materia que corresponda.

**Artículo 218.** Los fraccionamientos destinados a cementerios deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso se fijan, de acuerdo con las siguientes características:

I. Dimensiones de los lotes o fosas.

II. Ubicación, longitud, nomenclatura y ancho de las vías públicas.

III. Zonificación del terreno.

IV. El fraccionador deberá donar al municipio el 15% de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada.

V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos, tales como: red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del cementerio.

VI. Espacios libres y su aprovechamiento.

VII. Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a conjuntos de lotes o fosas.





**VIII.** Arbolado y jardinería.

**IX.** Caseta de vigilancia.

**X.** Considerar vialidad perimetral interna.

**XI.** Deberán contar con barda circundante.

**XII.** Plan de Manejo Integral de Aguas Pluviales, según los Lineamientos Técnicos de la Dirección General de Obras Públicas.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, iglesias y servicios conexos a las actividades funerarias, previa autorización de la Dirección.

El municipio deberá utilizar las donaciones para el servicio de personas de escasos recursos económicos.

### **Sección Cuarta De los Condominios**

**Artículo 219.** Todo condominio deberá contar con las siguientes áreas:

**I.** Área privativa, que es aquella de propiedad exclusiva del condómino.

**II.** Área común, que es aquella cuya propiedad es común al conjunto de condóminos, y que debe de permanecer indivisa y de uso general para los mismos.



**III.** Área común de uso restringido, que es aquella cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos.

**IV.** Los condominios podrán ser de tipo vertical, horizontal y mixto. Para todos los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

**a)** CONDOMINIO VERTICAL. La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.

**b)** CONDOMINIO HORIZONTAL. La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas verdes y de circulación, así como edificios e instalaciones de uso común.

**c)** CONDOMINIO MIXTO. La combinación de un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes.

Las modalidades de condominio a que se refiere esta sección, se clasifican en los siguientes tipos:

**1.** En cuanto a su ubicación, según se localicen dentro del área urbana y área de crecimiento ó en la zona CR:

Urbano.

Campestre.



2. En cuanto a su uso, según se ubican en el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente:

Habitacionales.

Campestres.

Comerciales.

Cementerios.

**Artículo 220.** Queda prohibido el establecimiento de condominios en zonas no previstas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente, y en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas en la materia, o en zonas insalubres o inundables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, con autorización del Ayuntamiento, previa opinión de las dependencias y entidades federales o estatales que correspondan.

**Artículo 221.** Los condominios horizontales deberán cumplir con los siguientes requisitos.

Solo de autorizaran Fraccionamientos Habitaciones en Condominio Horizontal cuando cumplan los siguientes requisitos y normas:

I. Que presenten régimen condominio.

II. Que cuenten con un reglamento de Condominio donde quede claramente estipulado las cuotas de mantenimiento, dichas cuotas deberán de contener un componente para el mantenimiento permanente y una reserva para mantenimiento mayor de obras tales como compostura del alumbrado público según especificaciones señaladas por la Dirección y la Dirección de Obras Públicas, rehabilitación de pavimentos o rehabilitación de tuberías de agua y drenaje, entre otros.



III. Que cuenten con un área verde equivalente al 20% del área privada de los lotes. Dicha área verde deberá quedar al exterior del condominio con frente a vía pública y deberá de ser habilitada como espacio público.

IV. Que respete las normas de dimensiones de calles para fraccionamientos.

V. Que no corte o modifique el trazo de ninguna vialidad principal, colectoras o subcolectoras debidamente o que aparezca en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Torreón.

VI. Permitir el acceso al personal y vehículos de servicios públicos y cualquier otro que se identifique como autoridad municipal, estatal o federal, así como a personal y vehículos de Seguridad Pública y emergencia, como bomberos o ambulancias.

VII. Se podrá registrar a las personas que acceden al condominio, solicitando una identificación oficial sin retenerla.

VII. Deberá de cumplir con las siguientes normas de diseño:

**Norma 1.** En caso de contar con una caseta de acceso esta deberá de estar remetida con respecto a la vía pública por lo menos 30 mts si es de un solo carril, o 15 mts si es de 2 carriles. De manera a permitir que los autos que están en espera del permiso de acceso no bloquen la vía pública. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla gratuitamente al ayuntamiento correspondiente con las mismas formalidades establecidas para la cesión de áreas destinadas al equipamiento urbano.

El área verde que se localice al frente del proyecto deberá de ser debidamente habilitada, arborizada y contar con mantenimiento con cargo al condominio.



En caso de contar con barda perimetral hacia la vía pública, esta no podrá tener más de 60 mts de barda sin contar con por lo menos un área de enrejado que permita la visibilidad de por lo menos 10 mts de ancho.

Las bardas hacia la vía pública deberán de tener un aspecto estético conforme a un proyecto aprobado por la Dirección.

**Norma 2.** Todo condominio se sujetará a las normas de zonificación previstas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente. Las superficies edificables se sujetarán a lo dispuesto en las normas técnicas de proyecto arquitectónico según se indica en el presente Reglamento.

**Norma 3.** Todo condominio deberá contar con acceso a vía pública reconocida.

**Norma 4.** En la promoción y publicidad de los condominios, se señalarán los datos de autorización y las características de la construcción.

**Norma 5.** Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señalan tanto los planes de desarrollo urbano como el presente Reglamento.

**Norma 6.** Las circulaciones vehiculares interiores que den acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento, deberán tener un ancho mínimo de 8 metros y las circulaciones peatonales, horizontales o verticales, de 3 metros.

**Norma 7.** Cada condominio contará con conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad, vialidades, jardines y demás infraestructura. El mantenimiento periódico de dicha infraestructura hasta el límite de la vía Pública será responsabilidad del condominio.



**Norma 8.** El condominio deberá tener medidores individuales para cada unidad privativa, y un solo medidor para el conjunto. No obstante, en cualquiera de los casos deberán tenerse medidores que cuantifiquen el consumo de servicios destinados a las áreas comunes.

**Norma 9.** Adicionalmente a las áreas comunes de estacionamiento, circulación peatonal y vialidad, cada condominio deberá contar con áreas de donación de uso común para servicios, equipamientos e instalaciones, así de como ornato y recreación.

**Norma 10.** Todo proyecto de condominio deberá ceder al Municipio áreas para edificación de equipamientos públicos.

Sus proporciones serán las siguientes:

- I. En los condominios habitacionales horizontales, 17% del área total del predio.
- II. En los condominios habitacionales verticales, 22 m<sup>2</sup> por cada unidad del habitacional del condominio.
- III. En los condominios industriales, comerciales, de abasto o de servicio, 5% del área total del predio.

**Norma 11.** En los condominios, sólo se podrán realizar actos, convenios y contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, cuando se encuentren transferidas al Municipio las áreas de cesión, y terminadas y recibidas las obras de urbanización exterior del condominio, ejecutadas las instalaciones y construcciones de las áreas comunes y, en su caso, realizadas las obras de equipamiento urbano respectivas o efectuados los pagos o convenios correspondientes con el ayuntamiento.



**Artículo 222.** Los condominios habitacionales podrán ser de los siguientes tipos:

**I. UNIFAMILIAR.** En donde la construcción está destinada a alojar a una sola familia por predio.

**II. DÚPLEX O DOBLE.** En donde la construcción está destinada a alojar a dos familias en un mismo predio.

**III. TRIPLEX O TRIPLE.** En donde la construcción está destinada a alojar a tres familias en un mismo predio.

**IV. PLURIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR.** En donde la construcción está destinada a alojar a más de tres familias en un mismo predio.

**V. EN CONDOMINIOS HORIZONTALES.**

**a)** En zona H6, los condominios horizontales habitacionales de interés social tendrán un área privativa mínima de 45 m<sup>2</sup> por vivienda y un frente mínimo del lote de 7 metros para vivienda unifamiliar y 12 metros para vivienda doble o 18 metros triple.

**b)** En zona H5, los condominios horizontales habitacionales de interés popular tendrán un área privativa mínima de 60 m<sup>2</sup> por vivienda, y un frente mínimo del lote de 8 metros lineales para vivienda unifamiliar y 14 metros lineales para vivienda doble o 20 metros triple.

**c)** En zona H2, los condominios horizontales habitacionales de interés medio tendrán un área privativa mínima de 75 metros cuadrados por vivienda, y un frente mínimo del



lote de 9 metros lineales para vivienda unifamiliar y 15 metros lineales para vivienda doble o 21.50 metros triple.

**d)** En zona H1, los condominios horizontales habitacionales residenciales tendrán un área privativa mínima de 100 metros cuadrados por vivienda, y un frente mínimo del lote de 12 metros lineales para vivienda unifamiliar y 18 metros lineales para vivienda doble o 27.00 metros triple.

**VI.** En condominios habitacionales de cualquier modalidad, el número máximo recomendable de viviendas es de 60 por predio o lote resultante de la subdivisión o fraccionamiento que para tal efecto se lleve a cabo, tomando en consideración la forma física propuesta del condominio.

## **VII. EN CONDOMINIOS VERTICALES**

**a)** En los fraccionamientos habitacionales de interés social, podrán edificarse condominios verticales de tipo doble o triple, cuando el lote cuente con un área mínima de 91 m<sup>2</sup> y tenga 7 metros de frente para los condominios dobles y 9 metros de frente para los triples.

**b)** En los fraccionamientos habitacionales populares, podrán edificarse condominios verticales de tipo doble o triple cuando el lote cuente con un área mínima de 96 m<sup>2</sup> y un frente de 8 metros para los condominios dobles y 9 metros para los triples.

**c)** En los fraccionamientos habitacionales residenciales de tipo medio, podrán edificarse condominios verticales de tipo doble o triple cuando el lote cuente con un área mínima de 200 m<sup>2</sup> y un frente de 9 metros para los condominios dobles y 10 metros para los triples.





**VIII.** Los condominios plurifamiliares sólo podrán construirse en lotes y zonas autorizadas para este fin, conforme a las disposiciones de Plan Director de Desarrollo.

#### **IX. CONDOMINIOS COMERCIALES Y DE SERVICIO**

**a)** Los condominios comerciales y de servicios se refieren a aquellas edificaciones realizadas bajo este régimen de propiedad cuyo objeto es alojar empresas dedicadas al comercio, o la prestación de servicios profesionales.

**b)** En los condominios comerciales y de servicios las áreas privativas no tienen medidas mínimas.

#### **X. CONDOMINIOS DE ABASTO Y MACRO-COMERCIO**

**a)** En los condominios para el abasto y comercio a mayoreo, los lotes mínimos serán de 150 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

#### **XI. CONDOMINIOS DE ABASTO Y MICRO-COMERCIO**

**a)** Los condominios de abasto y micro comercio se refieren a aquellos conjuntos de bodega realizados bajo el régimen de condominio, con o sin área de despacho y oficina, cuya finalidad sea el alojar a empresas dedicadas a la venta y distribución de artículos al mayoreo.

**Artículo 223.** Todo condominio deberá efectuar trabajos de mantenimiento periódico mayor por lo menos cada 10 años.



**Artículo 224.** En caso de negligencia de los condóminos, la autoridad municipal se reserva el derecho de exigir la realización de los mismos, mediante un oficio entregado al administrador del condominio con acuse de recibo, de acuerdo a lo siguiente:

I. Si a los seis meses de recibido el oficio, aún no se ha procedido a la realización de los trabajos de mantenimiento periódico mayor, la autoridad municipal o la empresa de servicios a quien corresponda, podrá efectuarlos. Los costos en que incurra el Ayuntamiento o la empresa de servicios serán recuperados con un agregado a la tarifa del impuesto predial del condominio.

II. Todo condominio de dimensión mayor a 20 unidades deberá establecer un fondo exclusivo para el mantenimiento periódico mayor. Las aportaciones anuales que se hagan a dicho fondo podrán ser deducidas del monto que se paga del impuesto predial, hasta por un valor del 40% del mismo.

### **Sección Quinta** **De las Áreas de Cesión**

**Artículo 225.** Las áreas cedidas por el fraccionador a título gratuito en favor del ayuntamiento y en cumplimiento de lo dispuesto por este Reglamento, serán de dominio público y, por lo tanto, el ayuntamiento sólo podrá ejercer actos de dominio, a título oneroso o gratuito, con el acuerdo de las dos terceras partes de sus miembros y previo decreto de desincorporación dictado por la Legislatura del Estado y consulta con los vecinos, respecto de las áreas de cesión siempre y cuando no se afecten las características del fraccionamiento respectivo y se garantice el equipamiento y la suficiencia de los servicios en el mismo. No podrá autorizarse la enajenación de los espacios destinados a áreas verdes.



**Artículo 226.** En los fraccionamientos en que se requiera caseta de vigilancia, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, la Dirección fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta y cederla gratuitamente al ayuntamiento correspondiente con las mismas formalidades establecidas para la cesión de áreas destinadas al equipamiento urbano.

**Artículo 227.** El fraccionador deberá adquirir la superficie necesaria para infraestructura y derechos de vía en las obras de liga, entre el predio en que se pretenda hacer un fraccionamiento y otras zonas urbanizadas, cuando dichas obras se estimen convenientes para el futuro crecimiento de esas zona, conforme a las previsiones de los planes y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 228.** Los fraccionadores sólo podrán ceder los derechos y obligaciones respecto del fraccionamiento autorizado, previa autorización del Presidente Municipal y cumpliendo con los requisitos legales conducentes.

En caso de que se autorice la cesión de referencia, la persona física o moral cesionaria, se subrogará en todos los derechos y obligaciones que establecen este Reglamento y la autorización respectiva.

**Artículo 229.** En el caso de Fraccionamientos Cerrados en condominio, las áreas de cesión deberán de distribuirse de manera a que el 80% se localice con frente a vía pública para que pueda ser utilizado para fines de equipamiento y el 20% restante destinado para área verde podrá ser utilizado para fines condominiales.

## **Sección Sexta**

### **De las Vialidades**



**Artículo 230.** Las vialidades son las áreas utilizadas para el tránsito de personas y vehículos. Se presumirán de uso público, hasta la presentación de prueba en contrario. Se regularán de conformidad con las siguientes normas:

**Norma 1.** Los parámetros y relaciones que determinan las características básicas de los elementos viales se encuentran señaladas en el Anexo No. 3.

Dentro de los límites indicados en el Anexo 3, las secciones y derechos de vía se ejemplifican, según se trate, en los gráficos contenidos en el Anexo 4.

**Norma 2.** Las áreas de ascenso y descenso del transporte público, paradas de autobuses y taxis, se deberán ubicar a un mínimo de 20 metros antes o después del cruce de vialidades.

**Norma 3.** Los cruces entre vialidades primarias, entre vialidades primarias y secundarias, y entre secundarias y locales deberán pavimentarse de concreto hidráulico. Este tipo de pavimento cubrirá un mínimo de 20 metros antes y después del cruce de las vialidades.

**Norma 4.** Los aeropuertos, estaciones de ferrocarril, centrales de autobuses foráneos y terminales de autobuses urbanos no podrán ubicar los accesos directos a las vialidades, por lo que deberán proveer una vialidad lateral a todo lo largo del frente del predio, incluyendo accesos y salidas, pavimentada de concreto hidráulico.

**Norma 5.** Toda calle cerrada deberá rematar en un retorno que tenga de diámetro, como mínimo dos veces la dimensión del arroyo más el ancho de las banquetas correspondientes, y su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.



Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida y otro impedimento físico, deberá terminar en un retorno que tenga las características del inciso anterior.

**Norma 6.** Guarniciones. Son una estructura de concreto en el lugar, que sirve de límite entre la banqueta y el arroyo de calle, confina por un lado la banqueta y por el otro protege el que las llantas de los vehículos se monten e invadan las banquetas. Atendiendo a la forma de su sección transversal, las hay de dos tipos. Trapezoidales y pecho de paloma.

I. Todo punto superior externo de la sección de la guarnición deberá pertenecer a una línea continua.

II. El acabado final de la arista superior externa de la guarnición deberá ser redondeado.

III. La altura de lomo de la guarnición sobre el nivel del pavimento estará entre 18 y 22 cm.

IV. Se utilizará concreto simple de  $f'c=200\text{kg/cm}^2$ .

V. Las guarniciones se construirán de acuerdo al proyecto aprobado de la sección transversal de la calle.

VI. La sección trapezoidal tipo, será de  $b=12$  cm.  $B=20$  cm.  $H= 35$  cm. con el escarpe hacia el arroyo de la calle. Dependiendo de la profundidad de la estructura, podrá variar la "h".



**VII.** La sección tipo pecho de paloma tendrá una base no menor de 40 cm de acuerdo al proyecto autorizado. Cuando la parte baja se utilice como superficie de rodamiento, ésta deberá cumplir con las especificaciones del pavimento contiguo para estar en condiciones de recibir carga vehicular.

**Norma 7.** Banquetas. Son las estructuras viales para circulación de peatones.

**I.** Tendrán un ancho mínimo de 200 cm de superficie plana y continua.

**II.** La sección transversal tendrá una pendiente entre 1% y 3% hacia la calle.

**III.** Longitudinalmente podrán tener rampas con un máximo de pendiente de 12% ligadas con superficie curvas regleadas.

**IV.** El acabado de la superficie deberá ser lisa pero antiderrapante.

**V.** En los accesos de vehículos a las cocheras, se respetarán las dimensiones mínimas de las banquetas y las inclinaciones máximas de las rampas.

**VI.** Las banquetas se desplantarán sobre una superficie compactada 86% como mínimo.

**VII.** El concreto hidráulico para las banquetas, deberá ser como mínimo de 8 cm. de espesor y con una  $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$ . Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm. y la  $f'c = 200 \text{ k/cm}^2$ .

**Norma 8.** Pavimentos. Son los revestimientos del terreno natural para facilitar el desplazamiento de vehículos.



**I.** Las obras de pavimentación deberán contar para este fin con un proyecto sustentado técnicamente por el Perito Director Responsable de Obra o Perito Corresponsable. El pavimento podrá ser de concreto hidráulico, de concreto asfáltico, adoquín o de otro material adecuado para el proyecto.

**II.** El proyecto de referencia como mínimo deberá contener lo siguiente:

**a)** Estudio de volúmenes de tránsito y clasificación vehicular.

**b)** Análisis de la tasa de crecimiento anual y vida útil del pavimento, considerando y proponiendo los procedimientos de conservación a lo largo de dicha vida útil.

**c)** Estudio de materiales que constituyen el terreno natural mediante pruebas índice de laboratorio como mínimo.

**d)** Estudio de bancos de materiales propuestos para la construcción de cada una de las capas de pavimento, incluyendo croquis de localización, estratigrafía, tratamientos recomendables, volúmenes aprovechables, etc.

**e)** Memoria de cálculo descriptiva que incluirá cuando menos dos alternativas de diseño: una por el método del Instituto de Ingeniería de la UNAM; y otra por el método AASHTO, o instituto del Asfalto para el caso de los pavimentos asfálticos y para el caso de los pavimentos de concreto, por el método de la AASHTO y de la Portland Cement Association (PCA) cuando menos.

**f)** Croquis de las secciones de pavimento propuestas, que incluirá el detalle de las guarniciones y banquetas.

**g)** Procedimiento constructivo detallado.



**III.** Los materiales y procedimientos constructivos empleados deberán ser analizados y aprobados por un laboratorio reconocido y calificado, el cual aplicará las normas contenidas en las especificaciones generales de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en:

**a)** Libro 3. Normas para la Construcción e Instalación, parte 01. Carreteras y Aeropuertos; Título 01. Terracerías; Especificaciones 3.01.01; Título 03 Pavimentos; Especificaciones 3.01.03.

**b)** Libro 4. Normas de Calidad de los Materiales, Parte 01. Carreteras y Aeropistas; Título 01. Materiales para terracería, especificaciones 4.01.01; Título 02. Materiales para Obras de Drenaje, Especificaciones 4.01.02; Título 03. Materiales para pavimentos Especificaciones 4.01.03; Título 04. Materiales para señalamientos, Especificaciones 4.01.04.

**c)** Libro 6. Normas para Muestreo y Pruebas de Materiales Equipos y Sistemas. Parte 01, Carreteras y Aeropistas; Título 01. Terracerías, Especificaciones 6.01.01.

**d)** Para el caso de los pavimentos asfálticos y para los de concreto hidráulico y adoquinados, las que se refieren a las normas PCA.

**e)** En caso de modificación de las especificaciones generales de construcción que anteceden, se estará a las normas técnicas que apliquen en la materia.

**f)** Generalidades:

**1.** Rasantes. Los pavimentos seguirán las trayectorias, pendientes, sección transversal y cotas de las rasantes topográficas del proyecto autorizado en situaciones normales.





2. Superficies. Serán continuas las rampas unidas por curvaturas cuyas pendientes están de acuerdo a las velocidades de proyecto de los vehículos. Serán antiderrapantes, la textura y acabado será antideslumbrante a la luz artificial y la solar, estrictamente se evitarán encharcamientos.
3. Dureza. El pavimento podrá ser rígido o flexible, pero soportará las cargas del tráfico, los deslaves provocados por los escurrimientos y desgaste producido por la abrasión de las ruedas.
4. Espesor. Se justificará ante la Dirección General de Urbanismo que el espesor del pavimento comprendido desde el terreno natural, la base y la superficie de rodamiento, soporten las cargas de vehículos que accidental o permanentemente transiten sobre él.
5. Áreas Especiales. Los cruceros, área de frenado, paradas de camiones, etc., deberán cumplir con las especificaciones mínimas de proyecto para esta zona.
6. Control. La Dirección autorizará oficialmente un laboratorio de control de calidad de entre los propuestos por el constructor, en base a la experiencia y el programa que ofrezca.
7. Inspección. El Director practicará inspecciones periódicas o eventuales por personal autorizado la calidad de los materiales, procedimientos de construcción, grados de compactación, mezclado, aplicación, resistencias y espesores. Suspendará las obras cuando no cumplan las especificaciones de proyecto previamente autorizadas.
8. Antes de iniciar cualquier obra de pavimentación deberán estar resueltos todos los servicios para evitar la apertura de zanjas que destruyan el pavimento.



**Norma 9.** Señalamientos. Los trabajos de señalamiento comprenderán básicamente la fabricación y colocación donde lo indique el Municipio de las señales metálicas reflejantes y rayas sobre el pavimento necesarias para indicar sentido de circulación, pasos de peatones, vueltas derechas, etc.

**Norma 10.** Forestación. La forestación sobre banquetas utilizará como mínimo el 33% de la sección de éstas sin contar con el ancho de la guarnición. Sobre camellones será de la totalidad de los mismos, bajo especificaciones en cuanto a número y dimensiones de plantas de la Dirección General de Servicios Públicos Municipales.

El Ayuntamiento recibirá esta arborización y será responsable de su mantenimiento a partir de la conclusión de las obras de jardinería correspondientes.

**Artículo 231.** El concepto de Calles Completas podrá ser aplicado en vialidades nuevas o existentes, en donde exista una mezcla de usos mixtos (comerciales, de servicios y habitacionales) y se justifique, previo análisis de velocidad y autorización por parte de la Dirección.

### **Sección Séptima**

#### **De los Estudios de Impacto Urbano y Vial**

**Artículo 232.** El estudio de impacto urbano es el documento elaborado por el promovente donde describe la o las acciones urbanas que pretende desarrollar con el objeto de evaluar los impactos en la estructura urbana, en la infraestructura y en las vialidades, tránsito y transporte. Se sujetará a las siguientes normas:

**Norma 1.** Se requerirá de estudios de impacto urbano en los siguientes supuestos:

I. Proyectos habitacionales de más de 50 viviendas.



**II.** Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen la construcción de más de tres mil metros cuadrados.

**III.** Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen el aprovechamiento, fraccionamiento, fusión, subdivisión, relotificación o polígono de actuación concertada, de más de diez mil metros cuadrados de superficie.

**IV.** Ampliación de vialidades o introducción de infraestructura no contempladas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal Vigente.

**V.** Estaciones de servicio y plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para servicio público o privado; regularización de la tenencia de la tierra.

**VI.** Explotación de bancos de materiales.

**VII.** Ubicación de industrias, bodegas, comercios y servicios que utilicen o generen residuos peligrosos.

**VIII.** Equipamientos e instalaciones que generen altos consumos de agua o energía eléctrica, de conformidad con las normas oficiales que rigen la prestación de los servicios.

**IX.** Los que generen un impacto social en su entorno inmediato como son templos religiosos, discotecas, bares, centros nocturnos, los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centros de exposiciones y ferias permanentes;



torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; todos los géneros relativos a los usos industriales y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto.

**X.** Acciones de urbanización y edificación que se ubiquen fuera del área urbana de los asentamientos humanos o que afecten áreas naturales protegidas decretadas o publicadas o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener impacto en el ambiente.

**XI.** Obras que modifiquen la estructura urbana en la red vial y en los usos de suelo existentes o programados en la zona.

**Norma 2.** Los estudios de impacto urbano se deberán realizar para las obras de edificación y urbanización, durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos, considerando el impacto visual, auditivo, y los demás que afecten a las personas, sean éstas usuarios o beneficiarios de las mismas.

**Norma 3.** Con los resultados de estos estudios, se deberá conocer la manera en que la utilización del Uso de Suelo en la zona donde se encuentre ubicado el proyecto propuesto puede afectar:

I. El sistema vial y de transporte.

II. Los sistemas de infraestructura.

III. La Estructura urbana.

El estudio incluirá los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas.



**Norma 4.** De la misma forma, se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marquen el Plan Director de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales correspondientes.

**Norma 5.** Los estudios de impacto urbano deberán contener:

- a) Determinación de la situación física de la zona y del predio, la normatividad vigente, la dotación de infraestructura y sus capacidades, así como de las vialidades en el momento del estudio.
- b) Estudios hidrológicos correspondientes.
- c) Establecimiento de los horizontes del estudio.
- d) Investigación de los usos del suelo actuales y futuros.
- e) Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo.
- f) Aforos vehiculares en días y horas representativas.
- g) Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de la demanda de infraestructura y de los flujos viales en los horizontes establecidos.
- h) Evaluación de las condiciones de la infraestructura y vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio.



i) Estimación de la demanda de infraestructura y del tráfico generado en función de los usos del suelo propuestos.

j) Estimación del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.

k) Revisión de los aspectos de seguridad vial.

l) Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal.

**Artículo 233.** Los proyectos o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: fraccionamientos, regímenes de propiedad en condominio horizontal, centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; todos los géneros relativos a los usos industriales y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Para el caso específico de edificaciones de educación el área de ascenso y descenso de los pasajeros resuelto en su interior, deberá tener la dimensión para albergar cuando menos 12 vehículos en fila dentro de su interior o la relación de 1 vehículo por cada 60 alumnos, el que resulte mayor.

Se deberá presentar, para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse las autorizaciones respectivas.



**Artículo 234.** El estudio de impacto vial que deberá realizar el solicitante de las licencias, en los casos citados en el artículo anterior deberá contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario o poseedor, lo siguiente:

**I.** Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto: secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes.

**II.** Inventario de usos del suelo y edificaciones existentes y previstos en los Planes, en una franja de cien metros alrededor de los límites del predio.

**III.** Volúmenes de tráfico existentes sin el proyecto en días y horas-pico.

**IV.** Análisis y evaluación de la vialidad existente sin el proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente, de capacidad real, de seguridad vial y de funcionalidad.

**V.** Identificación de las deficiencias y necesidades de la vialidad existente sin el proyecto.

**VI.** Estimación de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido y a 3, 6 y 10 años después de construido.

**VII.** Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y su vinculación con la estructura vial urbana.

**VIII.** Análisis y evaluación de la vialidad existente después del proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente y de capacidad real.



**IX.** Estimación de la oferta y demanda del servicio de transporte público generado por la construcción del proyecto.

**X.** Identificación de los impactos negativos que la construcción del proyecto generará sobre la vialidad.

**XI.** Diseño de las medidas de mitigación de los impactos negativos identificados y de las medidas que garanticen el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitan el libre acceso al predio en el que se ejecutará el proyecto.

**XII.** Construcción e instalación de obras y señalamientos viales necesarios.

El documento deberá contener la firma autógrafa del perito y los datos de su cédula profesional.

**Artículo 235.** La Dirección podrá determinar medidas de mitigación adicionales a las propuestas en el estudio de impacto vial, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

## **CAPÍTULO II DEL ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 236.** Toda vía, acceso o camino que en los planos de la Ciudad de Torreón, el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente, Planos existentes en el archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, aparezca como vía pública, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.





Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trate. El Ayuntamiento podrá dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos o estorbos al uso público de los terrenos.

**Artículo 237.** Corresponde al Ayuntamiento, en conjunto con la Dirección dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos en los terrenos, considerándose acciones de orden público.

**Artículo 238.** Las vías y los demás bienes de uso común destinadas a un servicio público, son propiedad municipal, mientras no se modifiquen por las autoridades competentes el uso al que están destinadas.

Los inmuebles que en el plano o registro oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio público se consideran como bienes del dominio público, en la forma establecida por las leyes aplicables y no se podrá prohibir el acceso a las mismas.

**Artículo 239.** Los permisos o concesiones que el Municipio otorgue para aprovechar con determinados fines la vía pública o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real.

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



Al otorgar el permiso, la Dirección indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, deberá observar lo permitido en este Reglamento.

**Artículo 240.** En las obras e instalaciones que ocupen la vía y en los espacios públicos, ejecutadas antes de la vigencia del presente Reglamento, el Ayuntamiento procederá a elaborar un contrato de arrendamiento y fijar una renta por el tiempo que dure la ocupación, cuyo monto será cubierto en la Tesorería Municipal.

En su caso, ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, debiendo realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario, cuando éste no los realice en el plazo fijado.

**Artículo 241.** Las obras permitidas y las prohibiciones en la vía pública se sujetarán a las siguientes normas:

**Norma 1.** Se requiere autorización expresa del Municipio para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía y en los espacios públicos.
- II. Ocupar la vía o los espacios públicos con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales.
- III. Romper el pavimento, o hacer cortes en las aceras y guarniciones de las vías o espacios públicos, para la ejecución de obras públicas o privadas.
- IV. Construir instalaciones subterráneas o aéreas.



**V.** Efectuar labores de mantenimiento en las instalaciones aéreas o subterráneas.

**VI.** Colocar postes y kioscos publicitarios, instalar aparatos o botes de basura, rótulos de señales de tránsito y postes de instalaciones aéreas, topes, boyas o cualquier otro objeto que entorpezca el libre paso de arroyos, escurrimientos y banquetas.

El Municipio, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede, de modo que al ejecutarse los trabajos, sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía o espacio público, en el espacio y por el tiempo mínimo necesario.

El solicitante será el responsable ante el Municipio y ante terceros, por cualquier daño provocado a éstos en sus personas o en sus bienes, con motivo de cualquiera de estos trabajos.

El solicitante estará obligado a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o el pago de su importe cuando el Municipio las realice, así como la reparación de daños si los hubiere.

Siempre que alguna autoridad, empresa o persona física necesite utilizar la vía o el espacio público con fines de servicio público, o tenga que ejecutar obras de cualquier clase en dicha vía, será la Dirección la que se encargará de coordinar las acciones involucradas.

## **Norma 2. PROHIBICIÓN DE USO DE VÍA PÚBLICA.**

No se autorizará el uso de la vía o espacio público en los siguientes casos:

**I.** Para aumentar el área de un predio o de una construcción.



II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas, estacionamientos sobre las banquetas y sobresaturación de estacionamientos a lo largo del cordón.

III. Para arrojar y conducir líquidos en su superficie.

IV. Para depósito de basuras y otros desechos.

V. Para fines que el Municipio considere contrarios al interés público.

VI. Para establecer puestos comerciales de cualquier clase, o usuarios con fines conexos a alguna negociación.

**Artículo 242.** La persona física que ocupe con obras o instalaciones provisionales en la vía y los espacios públicos, estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar cuando el Municipio lo requiera, así como a mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente, todo ello a cargo del particular.

En los permisos que el propio Municipio expida para la ocupación y uso de la vía y los espacios públicos, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

En el permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía y los espacios públicos, se entenderán las condiciones a la observancia de este capítulo, aun cuando no se expresen.

**Artículo 243.** En los casos de fuerza mayor, las personas que proporcionen un servicio público, podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero



estarán obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días a partir de aquel en que inicien las obras. Cuando el Director tenga necesidad de remover o retirar las obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna, y en el caso del retiro éste será a cargo de la persona correspondiente.

**Artículo 244.** Los materiales destinados a obras permanecerán en la vía pública el tiempo indispensable para su descarga y tránsito al interior del predio donde se realice la construcción o hacia algún otro destinado a almacenarlos durante la construcción. No se permitirá el uso de la vía o de los espacios públicos para este propósito, a menos que se haya justificado y obtenido la autorización correspondiente del Municipio.

La mezcla o manejo de mortero, concreto u otros materiales, se autorizará si se hace de manera que no ocasione daños a las instalaciones o construcciones de la vía o espacios públicos, ni molestias al público, ni interferencias al tráfico normal.

Si se autoriza el uso de la vía o espacio público se deberá prever la adecuada protección al público que transita, mediante la construcción de pasos, barandales, o cualquier otro medio.

Si existen hidrantes en la zona a usarse, deberán protegerse y mantenerse accesibles al Departamento de Bomberos.

No se permitirá escombros en la vía y espacios públicos. Si por razones de limitación de espacio en el predio donde se construye, tuviera que utilizarse para almacenar escombros mientras se carga para retirarlo de la obra, se permitirá si no ocasiona daños a las instalaciones o construcciones existentes, ni molestias al público o tráfico que la usa, y por ningún motivo se dejará escombros en la vía o espacio público por más de un día.



**Artículo 245.** Las vialidades y calles deben quedar capacitadas para desalojar escurrimientos superficiales de agua pluvial, de manera que se eviten encharcamientos, anegaciones y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes, encauzando los escurrimientos hacia una obra de cabecera o de valor ecológico como zonas de recarga.

**Artículo 246.** La ruptura de pavimentos o banquetas de la vía o los espacios públicos, para ejecución de trabajos de cualquier índole, requerirá licencia previa; el solicitante estará obligado a la reposición correspondiente con materiales de la misma calidad o bien a su pago ante la autoridad municipal competente para realizar dicha reposición.

**Artículo 247.** En las vías y espacios públicos donde no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán al Municipio el trazo de la guarnición. Cuando el Municipio trace la guarnición tomará en cuenta las afectaciones, usos y destinos derivados de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

**Artículo 248.** El Municipio dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías y espacios públicos y demás bienes y servicios de uso común, así como remover cualquier obstáculo de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 249.** Los vehículos que descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía o espacios públicos durante los horarios que fije el Municipio y con arreglo a lo dispuesto por el Reglamento de Tránsito.

**Artículo 250.** Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito de la vía o espacios públicos, originados por acciones diversas de construcción, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.



**Artículo 251.** Se requerirá autorización del Municipio para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo dispuesto por la Ley Federal y su Reglamento.

**Artículo 252.** Se declara de utilidad pública la formación de ochavos y curvaturas adecuadas por vueltas derechas en esquinas formadas por el cruce de calles.

La dimensión de estos elementos será fijada al otorgarse los alineamientos correspondientes por el Director, debiendo usarse la misma dimensión en esquinas simétricas de un mismo cruce de calles, pero se podrá sustituir la línea recta que defina el ochavo por curva circular o compuesta, siempre que la curva sea tangente a la recta que defina el ochavo por curva. La Dirección podrá aumentar las dimensiones de los ochavos en cruzamientos de calles o avenidas, cuando el ángulo en que se corten los alineamientos sea menor de 60 grados y disminuirlos cuando los ángulos estén dentro de 60 y 120 grados y suprimirlos cuando dicho ángulo sea mayor de 120 grados.

No se otorgarán licencias de construcción para efectuar reparaciones, ampliaciones o nuevas construcciones, en propiedades situadas en esquinas que ameriten la construcción de ochavos, a menos que éstos, sean ejecutados como parte de la obra de la que se solicita la licencia.

**Artículo 253.** Entre los alineamientos de las manzanas opuestas, ninguna calle tendrá una anchura menor a:

I. En fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva o de vivienda de interés social o popular, trece metros en calles locales y dieciséis metros en las transversales a éstas.



II. En los demás tipos de fraccionamiento habitacional o campestre, dieciséis metros en todas sus vialidades.

III. En fraccionamientos industriales, veinticinco metros.

IV. En fraccionamientos comerciales, dieciséis metros.

V. Sólo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias.

VI. En fraccionamientos habitacionales y comerciales la longitud máxima de las manzanas no excederá de 180 metros, medidas a partir de la intersección de los ejes de calle.

VII. En entronques y cruces de calles, los ángulos de intersección no deberán ser menores de treinta grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias no deberá ser menor de setenta grados.

**Artículo 254.** Las instalaciones subterráneas para servicio público de teléfonos, alumbrado público, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquier otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

El Municipio podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera, previo estudio técnico proporcionado por el interesado.

La Dirección fijará en cada caso, de común acuerdo con las autoridades federales, estatales y municipales y con sus organismos desconcentrados, descentralizados y sus





empresas y sus concesionarias, la profundidad mínima y máxima en la que se desplante cada instalación, y su localización en relación con las demás instalaciones.

**Artículo 255.** La estructura de los pasos a desnivel y los cables de las instalaciones aéreas para los servicios mencionados en el artículo anterior, situados en la vía y espacios públicos deberán estar sostenidos sobre postes colocados dentro de las aceras a una distancia mínima de treinta centímetros, entre el borde exterior de la guarnición y el punto más próximo posible; éstos y aquellos a una altura mínima libre de 5.00 metros.

**Artículo 256.** Los cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas, así como apoyos de los que se usan para el ascenso a los postes o las instalaciones, deberán colocarse a no menos de dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts.) de altura sobre el nivel de la acera.

**Artículo 257.** Los postes para alumbrado público o para servicios privados, deberán de cumplir con lo siguiente:

**I. IDENTIFICACIÓN.** Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una señal que apruebe el Municipio.

**II. CONSERVACIÓN.** Los propietarios de postes e instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

**III. RETIRO.** La Dirección podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de los postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo



requiera. Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el propio Municipio lo ejecutará a costa de los propietarios.

**IV. COLOCACIÓN.** No se permitirá colocar postes o instalación en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos. El cambio de lugar se hará por cuenta del propietario del predio siempre que no haya más de una remoción dentro de un periodo de cinco años. Si se ordenan otros cambios dentro del mismo lapso, se pagarán por el Ayuntamiento.

**Artículo 258.** En las edificaciones de los predios urbanos las instalaciones telegráficas, telefónicas, conductoras de energía eléctrica, de televisión, de antenas parabólicas, de radio, de alumbrado público, sanitarias, hidráulicas o de acondicionamiento de clima, tendederos, y demás, deberán colocarse en forma oculta, de manera que no deterioren la imagen urbana.

**Artículo 259.** Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, rejas y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta, podrán salir del alineamiento hasta diez centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros, podrán salir del alineamiento hasta veinte centímetros como máximo.

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la banqueta o acera, disminuido en un metro, pero sin exceder de un metro cincuenta centímetros y situadas a una altura mayor de 2.50 metros.

**Artículo 260.** La superficie de rodamiento de una ciclovía deberá cumplir con las siguientes normas generales:



I. La superficie de rodamiento mayoritaria deberá ser uniforme, impermeable antideslizante y de aspecto agradable.

II. Contará con una diferenciación visual en la coloración o textura del pavimento entre la ciclo vía y las otras vías adyacentes, como recurso auxiliar de señalización.

**Artículo 261.** Los elementos constructivos o instalaciones, tales como portones, aires acondicionados, rampas de acceso o salida a estacionamientos o escalones, no podrán sobresalir del límite de propiedad.

**Artículo 262.** El mobiliario urbano a colocar en las banquetas, andadores y ciclo vías, quedará fuera del área libre de paso continuo y no deberá obstruir la utilización de las rampas.

**Artículo 263.** Las banquetas deberán contar rampas en las esquinas para el cruce peatonal, con el objeto de facilitar a todas las personas el descenso y ascenso en forma independiente y segura.

**Artículo 264.** En las calles o intersecciones que presenten un desnivel entre la banqueta y el arroyo vehicular, la superficie de ambas deberá igualarse mediante el uso de rampas, las cuales se ubicarán preferentemente en las esquinas de la calle, con la finalidad de hacer factible el cruce peatonal.

**Artículo 265.** Los camellones centrales o laterales de las vialidades, deberán contar con cortes a nivel de los arroyos vehiculares, permitiendo el cruce peatonal con un paso libre de 1.50 mts. de ancho como mínimo.



**Artículo 266.** Para el diseño geométrico de las ciclovías se deberán cumplir con las siguientes normas específicas:

I. Permitir que peatones, ciclistas y automovilistas se perciban unos a otros con suficiente tiempo para la prevención y suficiente espacio para la reacción.

II. Estar claramente definidas en trazo y forma, para facilitar maniobras y evitar titubeos y decisiones erróneas.

III. Contar con señales claramente visibles y ubicadas estratégicamente de manera que faciliten las maniobras y garanticen la seguridad de circulación sobre la vía.

IV. Tener una altura libre sin obstáculos de 2.50 m como mínimo, medidos a partir del nivel superior de la superficie de rodamiento.

V. Tener un ancho de al menos 2.00 m, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclovía unidireccional.

VI. Tener un ancho de al menos 2.50 m, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclovía bi-direccional y sus límites o bordes laterales tengan una altura o peralte inferior a los 0.10 m.

VII. Tener un ancho de al menos 3.00 m, medidos desde el interior de sus límites laterales, cuando se trate de ciclovía bi-direccional y sus límites o bordes laterales tengan una altura o peralte mayor a los 0.10 m.

VIII. Tener una distancia de al menos 0.75 m entre los obstáculos laterales discontinuos como mobiliario urbano, infraestructura o arborización urbana, y los laterales próximos.



Cuando el obstáculo sea una pared, como ocurre en los túneles, ésta distancia deberá ser de al menos 1.00 m del lado afectado o de ambos, según sea el caso.

**IX.** Cuando la ciclovía pase junto a un área de estacionamiento vehicular, el ancho de la misma deberá contar con un sección adicional de 0.50 m, al interior de los límites laterales y, a partir de éstos, deberá reservarse una franja libre de 0.80 m para seguridad del ciclista, del lado afectado o de ambos, según sea el caso.

**X.** La velocidad de diseño con la cual se proyecte la ciclovía para determinar el radio y el peralte de las curvas, distancias de señalización y el ancho de la misma, deberá ser calculada en función de la pendiente.

**XI.** Los radios de volteo serán calculados en función de la velocidad de diseño,. En radios menores de 3.00 m, se deberá señalar la curva como peligrosa, mientras que en los inferiores a 2.00 m se deberá colocar un señalamiento el cual indique al ciclista una recomendación para que baje de la bicicleta.

**XII.** El peralte de una curva no deberá exceder el 12%. En un camino bidireccional con curvas con pendientes mayores del 4%, el peralte no deberá exceder el 8%.

**XIII.** La pendiente longitudinal no deberá ser mayor al 4%. Sólo en el caso de que exista una longitud de hasta 90.00 m, la pendiente podrá ser del 5% máximo.

**XIV.** La pendiente longitudinal no deberá ser mayor al 4%. Sólo en el caso de que exista una longitud de hasta 90.00 m, la pendiente podrá ser del 5% máximo.

**Artículo 267.** Los propietarios de infraestructura que no se utilice para el servicio que fueron colocadas, deberán retirarlas a su costa.



**Artículo 268.** La infraestructura urbana de las instalaciones, líneas, redes y cableado de distribución de los servicios públicos, deberá ser subterránea en los espacios públicos abiertos, tales como parques urbanos, plazas, jardines, áreas deportivas, glorietas o rotondas, distribuidores viales, andadores peatonales y cementerios.

**Artículo 269.** El diseño de las torres para redes y sistemas de telecomunicaciones portantes de antenas y demás instalaciones o edificaciones complementarias, que se localicen en edificaciones, lotes baldíos, parques urbanos o plazas, deberán minimizar su impacto visual mediante una o varias de las siguientes acciones:

I. Pintar la torre, estructura, antena y demás instalaciones complementarias de los colores del edificio en donde se sitúa.

II. Integrar a los techos de los edificios, en escala y altura, las instalaciones de telecomunicaciones.

III. Integrar la torre, estructura, antenas y demás instalaciones, como elemento arquitectónico del edificio.

IV. Integrar las instalaciones de telecomunicaciones con la infraestructura existente.

V. Diseñar las torres, estructuras, antenas y demás instalaciones, como trabajo de arte urbano.

VI. Desarrollar un trabajo de diseño paisajístico para ocultar o minimizar las instalaciones de telecomunicaciones. Las especies vegetales de arborización y jardinería a utilizar deben elegirse para cubrir las instalaciones, y a su vez, armonizar con el contexto existente.



**Artículo 270.** Se prohíbe la construcción e instalación de torres para redes y sistemas de telecomunicaciones portantes de antenas, en los siguientes lugares:

I. Dentro de un radio de 200.00 m a partir de los inmuebles con valor histórico o artístico declarados por las autoridades competentes.

II. Los remates visuales de las calles y en aquellos sitios que obstruyan o desvirtúen la apreciación de hitos o algún paisaje natural relevante.

III. El espacio aéreo ocupado por los brazos y contrabrazos de soporte y contrasoporte que se prolonguen a la vía pública, o a la propiedad de vecinos colindantes sin consentimiento de éstos.

IV. En el parapeto o pretil de terrazas o remate de fachadas, cuando se trate de las torres tipo arriostrada, autoportada y monopolo.

V. A un radio de 50.00 m medidos a partir del límite del predio más cercano donde funcione una estación de servicio, depósito de combustibles y/o de materiales inflamables.

**Artículo 271.** Cuando no se cumplan algunos de los requisitos y disposiciones exigidas en el presente Reglamento, excepcionalmente se podrá autorizar la ubicación y emplazamiento de las torres o estructuras portantes de las antenas, por razones de seguridad pública, protección civil y defensa nacional, previa solicitud y justificación de la autoridad solicitante.

**Artículo 272.** Las torres, las antenas y demás instalaciones de telecomunicaciones, deberán contar con los colores, la señalización y las medidas de seguridad necesarias de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de Telecomunicaciones, la Dirección



General de Aeronáutica Civil, y las autoridades estatales y municipales en materia protección civil.

**Artículo 273.** La empresa propietaria o el titular de la autorización de torres para redes y sistemas de telecomunicaciones portantes de antenas, deberá colocar una placa metálica de identificación de 0.45 m por 0.60 m visible desde la vía pública, en el lugar que determine la autoridad municipal correspondiente y de acuerdo a lo establecido por las leyes y autoridades federales en la materia, la cual contendrá lo siguiente:

I. Nombre, denominación o razón social de la compañía.

II. Número oficial otorgado, en su caso.

III. Tipo de licencia, número y fecha de la emisión del permiso.

IV. Domicilio para recibir notificaciones dentro del municipio donde se ubique.

**Artículo 274.** En los elementos del mobiliario urbano se seguirán criterios de diseño en materiales, forma, dimensión, textura, color e imagen, adecuados al contexto urbano. Además, en cada zona el mobiliario urbano deberá responder a un diseño homologado y uniforme.

**Artículo 275.** Toda nueva propuesta de mobiliario urbano, como requisito obligatorio, deberá contar con los estudios y análisis que al respecto emita el IMPLAN, para poder ser sujeto a aprobación. Además, deberá considerar las características que satisfagan las necesidades de las personas con discapacidad.

**Artículo 276.** En el diseño, instalación y operación del mobiliario urbano de propiedad privada deberán considerarse las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telefónicas y





especiales del mueble y en su caso, los derechos de toma de agua, conexión al drenaje y la acometida de energía eléctrica, mismas que serán a cargo de la empresa propietaria del mobiliario urbano o el contratista.

**Artículo 277.** Las instalaciones de electricidad, agua, drenaje, líneas telefónicas y demás servicios mencionadas en el artículo anterior, requeridas para el funcionamiento del mobiliario urbano, deberán ser subterráneas y conectadas legalmente a redes generales de servicios. Será requisito solicitar con antelación los permisos, licencias o autorizaciones correspondientes, sin las cuales las obras no podrán realizarse. Al terminar las obras de adecuación de las instalaciones, el material retirado y/o dañado de las banquetas y pavimentos, deberá ser repuesto por el mismo tipo de material.

**Artículo 278.** Los elementos del mobiliario urbano deberán cumplir con los siguientes criterios de diseño y fabricación:

I. Estar fabricados en fierro vaciado, acero inoxidable, lámina perforada, concreto, piedra, madera, películas de policarbonato, madera plástica o polímeros.

II. No utilizar acabados que pongan en riesgo la integridad física de los usuarios.

III. Los elementos fabricados en fierro vaciado, acero inoxidable, lámina perforada, concreto, piedra, películas de carbonato, madera plástica o polímeros, deberán estar tratados con materiales que los protejan contra la corrosión, el fuego, los efectos de las condiciones atmosféricas y los rayos UV.

IV. Los elementos fabricados con madera deberán estar tratados con retardadores que la protejan contra la putrefacción, el deterioro, el ataque de las termitas, los efectos de las condiciones atmosféricas y el fuego.



V. No se podrán emplear los colores descritos en la normatividad en materia de señalamientos viales.

**Artículo 279.** Los proveedores del mobiliario urbano tendrán como obligaciones:

I. Garantizar una vida útil del mobiliario de por lo menos 10 años.

II. Proporcionar el mantenimiento durante el período de vigencia del contrato cuando se trate de concesiones.

III. Garantizar la resistencia al uso frecuente y permitir su fácil mantenimiento y reposición.

IV. En el caso de mobiliario urbano temporal, proporcionar el mantenimiento durante el periodo de vigencia del permiso o contrato.

Dichas obligaciones deberán señalarse en los contratos que celebren las autoridades, relacionados con la adquisición inmediata o diferida de mobiliario urbano.

**Artículo 280.** En el proceso de mantenimiento, la autoridad competente no podrá pintar o modificar los elementos del mobiliario urbano que por sus especificaciones técnicas no lo requieran, solamente aquellos que por su uso, naturaleza o desgaste, lo requieran. Todos los elementos del mobiliario urbano deberán ser conservados en los colores y especificaciones originales.

**Artículo 281.** Los elementos del mobiliario urbano deberán cumplir con las siguientes normas generales de ubicación, distribución y emplazamiento:



- I. Garantizar la seguridad de los ciudadanos y la accesibilidad total para personas con discapacidad, evitando cualquier tipo de barrera que pueda interponerse al tráfico vehicular y peatonal.
- II. No impedir la visibilidad del conductor y del peatón, ni obstaculizar u ocultar algún dispositivo horizontal o vertical para el control del tránsito.
- III. No ubicarse en lugares donde obstruyan el acceso a inmuebles y/o estacionamientos existentes, cruces peatonales y/o rampas. Al inicio y al término de una rampa se deberá respetar un área libre de aproximación sin obstáculos con una longitud mínima de 0.90 mts por el ancho de la rampa.
- IV. No invadir el arroyo de la calle.
- V. Permitir el adecuado uso y funcionamiento de otros elementos del mobiliario urbano legalmente instalados con anterioridad.
- VI. No ubicarse de forma alguna que oculten o impidan la visibilidad de obras de arte, fuentes o esculturas ubicadas en espacios públicos, así como de fachadas de inmuebles con valor histórico o artístico declarados por las autoridades federales, estatales o municipales.
- VII. Respetar una área libre de paso continuo de 2.00 m de ancho por 2.50 m de altura libre como mínimo, en los andadores y sendas peatonales en parques urbanos, plazas y áreas deportivas.
- VIII. Tratándose de mobiliario urbano permitido y condicionado, que se pretenda ubicar en banquetas, debe respetar los espacios de la franja para su ubicación y de la franja libre de paso continuo.



**Artículo 282.** Todas las placas base en donde se fijen los elementos del mobiliario urbano deberán estar ahogadas en concreto y al nivel de piso terminado del lugar de ubicación.

**Artículo 283.** Queda prohibido adosar o instalar estructuras adicionales al mobiliario urbano, con el fin de colocar publicidad o propaganda en ellas. Quedan exceptuados de esta disposición, los parabuses, en los cuales la publicidad deberá ubicarse en los respaldos de las bancas, con una dimensión máxima del respaldo del parabús y sin que sobresalga del mueble, así como atender las demás normas específicas que se señalen por la Dirección.

**Artículo 284.** La iluminación en andadores peatonales, parques urbanos, plazas y todo espacio público abierto, deberá diferenciarse de la ubicada en las banquetas, camellones centrales y laterales, mediante lámparas de mayor intensidad en el primer caso.

**Artículo 285.** Las bancas, carteleras de información, módulos de información, columnas de información, unidades de soporte múltiple, casetas de vigilancia, servicios sanitarios, bebederos y soportes para bicicletas, se podrán ubicar en los espacios públicos abiertos, tales como plazas, parques urbanos, áreas deportivas y andadores peatonales, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto por la Dirección.

**Artículo 286.** Las vallas y bolardos se ubicarán por criterios de seguridad en las banquetas y en los perímetros de los edificios públicos y de equipamiento, así como en las vialidades que se haya determinado cerrar total o parcialmente para el tráfico vehicular, para protección del peatón, lo anterior sin afectar el libre tránsito para personas con discapacidad.



**Artículo 287.** Los módulos telefónicos se instalarán en las banquetas cuando la autoridad competente lo considere necesario, debiendo cumplir con las siguientes normas generales:

I. Ubicarlos en espacios bien iluminados y separados mínimo 30 m de la esquina, para evitar filas sobre los arroyos de las calles u obstrucción de las banquetas.

II. Ser identificables y fácilmente accesibles.

III. Utilizar preferentemente unidades dobles o múltiples en zonas de alta concentración de personas.

IV. Buscar su integración con los parabuses.

**Artículo 288.** En las obras de mantenimiento de plazas y jardines se deberá conservar el color y acabado original de las bases de las fuentes, monumentos y esculturas.

### **CAPÍTULO III DE LAS ÁREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES**

**Artículo 289.** Las áreas verdes de los parques urbanos, plazas, áreas deportivas y camellones de las vialidades, deberán estar diseñadas de manera que sean susceptibles de ser utilizadas como zonas de captación, absorción y de control de aguas pluviales en caso de emergencias, de acuerdo a las disposiciones que emita al respecto la Dirección.



**Artículo 290.** Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Dependencia Correspondiente, que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y/o que se encuentren en las siguientes áreas:

I. Desplante de una edificación.

II. Accesos autorizados.

IV. Vías públicas.

V. Infraestructura.

VI. Otras áreas de construcción accesorias.

El usuario deberá de trasplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo éstos de la misma especie o equivalente y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad, de acuerdo con lo señalado por la autoridad competente.

Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Dependencia Correspondiente, quien resolverá lo conducente sin que implique reposición. En cualquier otro caso se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 291.** No se introducirán especies exóticas que compitan con la fauna y flora local. Sobre todo en las zonas contiguas a las zonas determinadas de alto riesgo, en las que cualquier especie introducida podría transmitir enfermedades a las especies nativas.



**Artículo 292.** Los árboles de edad centenaria sólo podrán ser trasplantados o talados con una aprobación específica del Republicano Ayuntamiento.

**Artículo 293.** Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino o tóxico, remoción de corteza, entierro de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

**Artículo 294.** Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Dirección colocándolos de la siguiente manera:

- I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá tener un árbol entre cada dos cajones.
- II. Cuando sea de cajones en hilera doble deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones.
- III. Cuando se ubique sobre sótano o terrazas verdes la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.

**Artículo 295.** Los áreas municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados cuando menos un promedio de: un árbol por cada seis metros (6 m) lineales en camellones y banquetas y un árbol por cada ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) en parques, rotondas y jardines.

**Artículo 296.** El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos deberá tener cuando menos una área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 por 80 cm), o la que se



especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área.

**Artículo 297.** Se considerará como corredor ripario una superficie de 25.00 metros a cada lado del eje de un arroyo o escurrimiento.

**Artículo 298.** Los predios que sean atravesados por un corredor ripario, donde se solicite autorización para la urbanización de un fraccionamiento habitacional o industrial podrán contabilizar hasta un 60% del área afectada por el corredor ripario como área de donación, siempre que dicha superficie no represente más del 30% del área de donación total del fraccionamiento.

**Artículo 299.** Los corredores riparios deberán conservarse en su estado natural por lo que queda prohibido obstruir sus cauces o modificarlos, dentro de los límites establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 300.** Se deberán de preservar las especies vegetales nativas que proveen comida o refugio para la vida silvestre del corredor ripario, en caso de reforestación solo podrán utilizarse especies nativas.

**Artículo 301.** Las esquinas o áreas de paradas de transporte público que concentren gran cantidad de peatones, de acuerdo a los estudios técnicos que deberá realizar la autoridad estatal competente en materia de transporte, estarán sujetas a un proyecto urbanístico–arquitectónico específico en materia de mobiliario urbano, arborización y jardinería urbana.

**Artículo 302.** Los edificios que tengan una plaza o explanada, deberán contar con un diseño integral de espacios públicos abiertos enfocados al peatón, que funcionen como vestíbulos de acceso y salida a los edificios o como áreas de esparcimiento de la





gente, así como con jardines o andadores que sirvan de enlace con las áreas de acceso, estacionamiento y paradas de transporte público.

**Artículo 303.** Para plantaciones de árboles en espacios públicos se deberán cumplir los siguientes criterios técnicos:

I. Estar dentro de la lista de árboles autorizados (Anexo 6).

II. La medida mínima de la cepa debe ser 1.00 m de largo por 1.00 m de ancho y 0.60 m de profundidad. Si la especie o el tamaño del árbol en el momento de su plantación lo requiere, la cepa debe tener una mayor dimensión para lograr su desarrollo adecuado.

III. Instalar tubos de PVC perforados para permitir el intercambio gaseoso de la raíz, así como recibir agua y nutrientes a través del mismo, dicho tubo deberá de ir relleno de grava #5 o su equivalente.

IV. Plantar árboles con un diámetro de tronco de al menos 50.80 mm (2" – pulgadas) al momento de su plantación.

V. Los árboles deben tener el follaje a una altura mínima de 2.50 m, medidos a partir del nivel superior del suelo que los delimite.

**Artículo 304.** Todo predio con nueva edificación de uso comercial o de servicios, que cuente con estacionamiento público con calle interior y sea visible desde la vía pública, se sujetará a los siguientes criterios técnicos:

I. Estar dentro de la lista de árboles autorizados (Anexo 6).



II. Se debe dejar una franja de amortiguamiento arborizada con respecto a la vía pública de 0.60 m de ancho como mínimo, medida a partir del límite de propiedad hacia el interior del predio, excluyendo el espacio para el acceso y salida de vehículos.

III. Se debe plantar un árbol entre cada tres cajones de estacionamiento.

IV. Las especies vegetales a utilizar dentro de las franjas de amortiguamiento arborizadas, deben ser arbustos, setos o plantas, con una altura entre los 0.90 y 1.20 m.

V. Para plantaciones de árboles se deben cumplir con los criterios técnicos establecidos.

VI. Cuando los estacionamientos se ubiquen sobre sótanos, el plantado de árboles se debe hacer en base a maceteros o jardineras de 1.00 m de largo por 1.00 de ancho y 1.00 m de profundidad como mínimo.

**Artículo 305.** Para plantación de árboles en las banquetas, andadores peatonales, ciclovías o vitapistas, se deberá cumplir con los siguientes criterios técnicos:

I. Estar dentro de la lista de árboles autorizados (Anexo 6).

II. Instalar tubos de PVC perforados para permitir el intercambio gaseoso de la raíz, así como recibir agua y nutrientes a través del mismo, dicho tubo deberá de ir relleno de grava #5 o su equivalente.

III. Tener un cajete o área de plantación para árboles medianos y grandes superior a 1.00 m de largo por 1.00 de ancho y 0.15 m de profundidad. Cuando la especie o el



tamaño del árbol en el momento de su plantación lo requiera, el cajete debe tener una mayor profundidad para lograr un riego adecuado.

**IV.** Tener un cajete o área de plantación para árboles pequeños superior a 0.60 m de largo por 0.60 m de ancho y 0.10 m de profundidad. Cuando la especie o el tamaño del árbol en el momento de su plantación lo requiera, el cajete debe tener una mayor profundidad para lograr un riego adecuado.

**Artículo 306.** Cuando por necesidades de infraestructura pluvial sea requerido el intervenir dentro del cauce de un arroyo, se recomienda evitar pavimentar, talar árboles, eliminar las plantas de cobertura ya existentes o levantar edificaciones que alteren el libre curso del agua, en los arroyos, escurrimientos naturales, cañadas y zonas de captación de aguas. Se recomienda también colocar o construir barreras rompepicos que disminuyan la velocidad del agua, a fin de evitar la erosión pluvial del suelo.

**Artículo 307.** A fin de obtener un óptimo resultado en materia de forestación urbana, se deberá seguir el siguiente procedimiento de plantación, reubicación y cuidado de las especies vegetales, conforme a las siguientes especificaciones.

**I.** La cepa debe medir de largo de 1½ a 2 veces el ancho del cepellón y tener la misma profundidad que el cepellón. La forma del cepellón debe ser en forma de tasa.

**II.** Al momento de introducir el árbol dentro de la cepa debe retirarse completamente la envoltura que protege el cepellón. Posteriormente el árbol se coloca al centro de la cepa, debiendo estar en posición vertical. La parte superior del cepellón debe quedar 0.10 m por debajo del nivel del suelo en el que será plantado, con la finalidad de que al momento del riego el agua se estanque en el desnivel y sea mejor aprovechada. La cepa debe rellenarse con tierra negra en la parte de abajo y se dejan 0.20 m en la parte



superior para rellenarlos con una mezcla de tierra preparada. Finalmente se procede a regar el árbol, aplicando en el primer riego un enraizador para estimular nuevas raíces.

**III.** Debe utilizarse tierra negra, tierra preparada con mezcla de materia orgánica, enraizador o cualquier otro estimulante para enraizar.

**IV.** Herramientas a utilizar para el cuidado y mantenimiento. Se debe contar con tijeras de mano, serruchos y otras herramientas que ayuden a podar y limpiar el árbol.

**V.** Para reubicar especies vegetales debe hacerse un cepellón de tamaño adecuado con respecto al tamaño del árbol, protegerlo para que no se dañe durante el transporte y hacerlo en el período en que el árbol está inactivo.

**VI.** Riego. Dependiendo del tipo de suelo y temperatura del medio ambiente se debe regar con una frecuencia de 2 a 3 veces por semana en proporciones de 80 litros en cada riego.

**VII.** El cajete debe revisarse cada 10 días para darle mantenimiento y conservarlo libre de hierba, a fin de que permita un mejor aprovechamiento del agua al momento del riego.

**VIII.** La poda de limpieza para eliminar ramas quebradas, torcidas o enfermas debe ser efectuada aplicando la técnica adecuada, en cualquier época del año.

**Artículo 308.** El procedimiento de plantación y jardinado urbano sobre losas y azoteas deberá realizarse conforme a las siguientes especificaciones.

**I.** Prever que las edificaciones tengan las características estructurales para soportar las cargas de los elementos que componen un sistema de techo verde. Para ello se debe



hacer un cálculo tomando en cuenta el peso por metro cuadrado ( $\text{kg/m}^2$ ) de los materiales de construcción, la tierra saturada por agua y la vegetación en estado adulto.

**II.** Definir el área que se cubrirá con las especies vegetales, decidir el tipo de jardín a proyectar considerando el material vegetal, sus características y necesidades, para posteriormente diseñar las fronteras que contendrán el jardín y su infraestructura.

**III.** Diseñar un sistema de bajantes pluviales y renivelar la losa para dar las pendientes adecuadas para el escurrimiento del agua de lluvia o riego excedente que se desprenda del sustrato o mezcla.

**IV.** Colocar como primera capa una membrana impermeabilizante de alta densidad, para proteger el lecho superior de la losa y las fronteras que contendrán al jardín.

**V.** Colocar como segunda capa un liner o membrana plástica para evitar el enraizamiento en la estructura de la losa.

**VI.** Colocar como tercera capa un elemento drenante, el cual propiciará los escurrimientos del agua que desprenda la capa vegetal al saturarse y con la pendiente dada a la superficie de la losa, encauzará los excedentes de agua hacia las bajantes pluviales.

**VII.** Colocar como cuarta capa un geotextil, con la finalidad de retener y evitar el paso de finos del estrato al sistema de drenado.

**VIII.** Agregar posteriormente la tierra vegetal, la cual debe estar aligerada (perlita) en una proporción del 50%. Las capas de tierra deben ser de acuerdo al tipo de especies



vegetales que se planten o siembren, para ello se requiere cumplir con las siguientes normas:

a) Para pastos, herbáceas de flor y cubresuelos se requiere un estrato de mezcla vegetal de 0.30 m.

b) Para árboles de menos de 101.6 mm (4" – pulgadas) de diámetro de tronco al momento de su plantación, se requiere un estrato de mezcla vegetal de 1.20 m en la parte superior y de 0.30 m de cascajo en la parte inferior, para un total de 1.50 m de profundidad.

c) Para árboles de entre 101.60 mm (4" – pulgadas) y 304.80 mm (12" – pulgadas) de diámetro de tronco al momento de su plantación, se requiere un estrato de mezcla vegetal de 1.80 m en la parte superior y de 0.30 m de cascajo en la parte inferior, para un total de 2.10 m de profundidad.

d) Para árboles de 304.8 mm (12" – pulgadas) o más de diámetro de tronco al momento de su plantación, se requiere un estrato de mezcla vegetal de 2.50 m en la parte superior y de 0.50 m de cascajo en la parte inferior, para un total de 3.00 m de profundidad.

e) Para finalizar, se plantan o siembran las especies vegetales seleccionadas, de acuerdo al proyecto paisajístico del jardín.

**Artículo 309.** Los árboles que tengan más de 50 años, que representen hitos históricos y culturales en el paisaje, o que simbolicen elementos de identidad de algún barrio o sector de la ciudad, deberán tener un mantenimiento adecuado para su protección, y se dará a conocer a la comunidad su importancia para la imagen urbana mediante una placa explicativa. Queda prohibida su reubicación.



**Artículo 310.** Queda prohibida la utilización de árboles como sostén de anuncios publicitarios o como soporte de señalamientos viales.

**Artículo 311.** La poda, tala, remoción o trasplante de árboles, coníferas, palmas y arbustos en áreas de propiedad municipal o privada, sólo procederá en los casos siguientes:

I. Cuando concluya su vida biológica.

II. Cuando por su porte y altura, se considere peligroso para la integridad física de personas y bienes.

III. Cuando sus raíces amenacen con destruir o causen daños en construcciones, pavimentos, banquetas, andadores o redes de servicios públicos subterráneos.

IV. Cuando sus ramas provoquen interferencia con redes aéreas de infraestructura urbana.

V. Cuando obstaculice o afecte el tráfico vehicular o peatonal.

VI. Cuando provoquen hundimiento de terrenos y vías.

VII. Cuando contengan alguna plaga que amenace con su propagación y afectación a otros ejemplares o especies y no haya otra solución.

## **CAPÍTULO IV DE LA IMAGEN URBANA**



**Artículo 312.** Para la mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, en los predios donde se estén construyendo edificaciones de Uso No Habitacional, deberán aislarse adecuadamente o construirse mamparas perimetrales o pasajes peatonales protegidos.

**Artículo 313.** Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto. En caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la Autoridad Municipal, ésta podrá realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

**Artículo 314.** Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías. Estos deberán depositarse en los lugares que para tal efecto establezca el Municipio, en las condiciones que se le indiquen en la Licencia de Construcción. El Usuario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación, depositando los desechos en el lugar indicado y entregando el comprobante que el Municipio le expida.

**Artículo 315.** Queda prohibido obstruir o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

**Artículo 316.** La superficie de piso terminado de las banquetas, andadores y cruces peatonales ubicados en la vía pública, deberá cumplir con las siguientes normas generales:

I. Tendrá un acabado firme, compacto y antideslizante, tanto en seco como en mojado, además de contar con un diseño homogéneo.





II. Estará bien instalado, sin desniveles, bordes constructivos o salientes en el acabado de la superficie, superiores a 0.005 m (5 mm) de altura.

III. Tendrá en sus juntas y entrecalles un máximo de 0.013 m (13 mm) de ancho y 0.01 m (10 mm) de profundidad.

IV. En caso de colocar algún tapete o alfombra, éstos deberán estar adheridos en toda la superficie, con el fin de no tener arrugas o abultamientos.

V. Tendrá una pendiente máxima del 2% y mínima del 1% transversal a la dirección del tránsito peatonal, para favorecer el desagüe pluvial en áreas exteriores.

**Artículo 317.** Para las banquetas ya existentes menores de 1.50 m de ancho, medidas a partir del límite de propiedad hasta el inicio del arroyo de la calle, se deberá elaborar un proyecto de diseño urbano y una normatividad específica de imagen urbana para establecer los lineamientos de ubicación del mobiliario urbano, infraestructura, arborización y jardinería urbana, respetando un área libre de paso continuo. Dichos lineamientos serán autorizados por el municipio, quien podrá solicitar la asesoría que requieran a la autoridad estatal competente en materia de desarrollo urbano. En el caso de la Zona de Conservación Patrimonial, los lineamientos serán autorizados en los términos establecidos en la declaratoria de protección respectiva.

**Artículo 318.** En las calles o intersecciones que presenten un desnivel entre la banqueta y el arroyo vehicular, la superficie de ambas deberá igualarse mediante el uso de rampas, las cuales se ubicarán preferentemente en las esquinas de la calle, con la finalidad de hacer factible el cruce peatonal.

## **CAPÍTULO V DE LOS RIESGOS**



**Artículo 319.** Se deberán llevar a cabo la prevención de siniestros y riesgos conforme al presente Reglamento. Estarán obligados a cubrir los daños y perjuicios que se causen a terceros aquellas personas que no lleven a cabo las medidas de prevención estipuladas en el presente Reglamento.

### **Sección Primera**

#### **De los Riesgos Geológicos**

**Artículo 320.** Queda prohibido todo tipo de construcciones en los lotes o predios con las siguientes características:

- I. Que se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales.
- II. Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones.
- III. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno.
- IV. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento.
- V. Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad.



**VI.** Que sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil.

**VII.** Que se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio.

**VIII.** Que tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a cinco metros que sean: expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura; o con posibilidades de explosión.

**IX.** En los casos de áreas de terreno que tengan pendientes mayores al 45% queda completamente prohibido edificar o realizar cualquier obra de urbanización, estando obligado su propietario a dejar esa(s) área(s) en su estado natural.

**X.** Sólo se podrá urbanizar o construir en los casos anteriores, a excepción de cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes previa opinión técnica del IMPLAN y autorización del Ayuntamiento. El propietario o poseedor asumirá expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de los riesgos. El municipio no será responsable de menoscabos o daños causados por causas imputables al propietario o poseedor.

**Artículo 321.** En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen Sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4 metros de profundidad, se exigirá que tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción.



**Artículo 322.** Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.

**Artículo 323.** La exploración geotécnica deberá realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio; o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción.

**Artículo 324.** La exploración geoelectrica de resistividad deberá realizarse por el particular interesado en su predio, solo cuando este a una distancia de 100 metros de zonas de abras.

**Artículo 325.** Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés.

**Artículo 326.** Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (American Society for Testing and Materials, ASTM). Especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

**Artículo 327.** En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado.



**Artículo 328.** Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5.

**Artículo 329.** En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud.

**Artículo 330.** Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Dirección, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble.

**Artículo 331.** Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.

**Artículo 332.** El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Dirección en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable respaldados por la memoria de cálculo respectiva.

**Artículo 333.** El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.



**Artículo 334.** El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte.

**Artículo 335.** El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado deberá mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo deberá informar a la Secretaría de Seguridad Municipal que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes.

**Artículo 336.** En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes.

**Artículo 337.** La Dirección podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo.

**Artículo 338.** La Dirección podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al 30%, pero menores de 45% bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito.

**Artículo 339.** Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes en su terreno anteriores a la vigencia de este Reglamento.



**Artículo 340.** Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

**Artículo 341.** Los cortes realizados sin permiso con anterioridad a la vigencia de este Reglamento deberán ser estabilizados mediante un muro de contención o solución equivalente.

## **Sección Segunda**

### **De los Riesgos Hidro-meteorológicos**

**Artículo 342.** Queda prohibido la autorización para fraccionamiento, urbanización del suelo o la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I. En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos.
- II. En todos aquellos casos que establezca la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento.
- III. En aquellas propiedades que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento, y que no se hayan efectuado en aquellas obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

**Artículo 343.** Toda edificación u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

- I. En primer término hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción.



II. Hacia el cauce natural en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; ó

III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra deberá contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Dirección de Obras Públicas del Municipio.

**Artículo 344.** Queda estrictamente prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario.

**Artículo 345.** La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales o drenaje pluvial, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos, deberá hacerse de tal manera que dicho drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

I. Hacia el derecho de paso adyacente.

II. Hacia la vialidad o el ducto pluvial, de acuerdo a las observaciones que haga la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Dirección de Obras Públicas o la autoridad municipal competente en la materia pluvial.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento.





Dicha obra deberá contar previamente al ingreso de la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Dirección de Obras Públicas.

**Artículo 346.** El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

**Artículo 347.** Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico, el cual deberá determinar el gasto de entrada al fraccionamiento, el gasto que genera el mismo y el gasto de salida del fraccionamiento, para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento deberá de contribuir económicamente a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

**Artículo 348.** En los arroyos o cañadas se deberá respetar las siguientes normas:

I. Queda prohibido alterar el curso original de los arroyos o cañadas.

II. Queda prohibido construir en el cauce de los arroyos o cañadas, salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura, siempre y cuando se respete el estado natural.



III. Queda prohibido la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil.

IV. Queda prohibido realizar construcciones e instalaciones que no contemplen una planeación pluvial integral.

V. En toda construcción o edificación se deberá dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual a diez metros de ancho paralelos en cada uno de los costados, contados a partir del nivel máximo de agua referido a un periodo de retorno de lluvias de cincuenta años.

VI. Sólo se permitirá la construcción de represas, estanques o similares cuando se requieran para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contempladas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca.

VII. Queda prohibido la construcción de Bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos. En el caso de construcciones de Bardas o cercas existentes, el propietario será responsable de removerlas.

**Artículo 349.** Los propietarios de los lotes o predios que tienen el carácter de predio sirviente deberán respetar y liberar la servidumbre para el paso del agua de lluvia o canalizarlo adecuadamente en base a estudios.

En caso de que se obstruya el paso pluvial, los propietarios estarán sujetos a la responsabilidad que por daños y perjuicios causen a terceros.

**Artículo 350.** Los sistemas de drenaje pluvial urbano deben incluir principalmente medidas o acciones preventivas destinadas a evitar que las aguas pluviales



obstaculicen el normal desempeño de la vida urbana o causen daños a personas y propiedades, como mínimo las siguientes:

I. Protección del sistema.

II. Conservación y mantenimiento del sistema.

**Artículo 351.** Las vías públicas pueden funcionar como canales abiertos conductores de las aguas pluviales sujetas a las siguientes normas:

I. El tirante de aguas máximas no debe exceder de la altura del cordón de la banquetta, considerando además una velocidad máxima del agua de un metro por segundo en calles locales de pavimento flexible y tres metros por segundo en calles de pavimento rígido (concreto).

II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de 5 centímetros en las vías y avenidas principales.

III. No debe haber arrastres de tierra, piedras o material de cualquier tipo junto al caudal hidráulico.

IV. En los lugares de descarga de cada calle debe haber una cuenca natural o un sistema de canalización suficiente y ser pavimentadas con concreto hidráulico para que cuente con una pendiente longitudinal del 5%; y

V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un período de retorno de lluvia de máxima intensidad de 50 años.



**Artículo 352.** Las áreas urbanizadas o urbanizables deben contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y, además cumplir con las siguientes normas:

**I.** La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberán considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.

**II.** Los sistemas de manejo de aguas pluviales deben estar proyectados para conservar los cauces y secciones naturales o en su defecto usar canalizaciones abiertas, preferentemente considerando un bordo libre del 30% del tirante normal del agua.

**III.** Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 2 metros para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre.

**IV.** Para el caso de redes pluviales secundarias podrán tener un diámetro mínimo de 1.22 metros considerando un mínimo de 20% de área interior libre.

**V.** El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua 65 centímetros por segundo y máxima de 10 metros por segundo para colectores de concreto reforzado.

**VI.** Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:

**a)** Todas las intersecciones de colectores.



- b) Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud.
  - c) Todo cambio de dirección mayor a  $30^\circ$ , pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.
  - d) Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a 30 metros.
  - e) En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico; y
  - f) Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
- VII.** Los registros o pozos de visita deberán ser de forma cuadrada o rectangular de concreto armado con una sección mínima libre de 1.20 metros por 1.20 metros con una profundidad hasta el nivel de arrastre de la tubería pluvial; al final deberá llevar escalera marina par acceso al interior del pozo de visita.
- VIII.** La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de 1.20 metros.
- IX.** Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos 50 litros por segundo por cada metro cuadrado de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al 5%.
- X.** Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular pesado conforme a las especificaciones que determine la Secretaría de Obras Públicas.



**XI.** Los imbornales de banqueta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de 15 centímetros de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del 2% o de 2% al 5% cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo.

**XII.** Cuando la pendiente en las calles sea mayor al 5% será requerido el diseño especial del o los imbornales.

**XIII.** Las tuberías que sirven a los imbornales de banqueta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de 60 centímetros.

**XIV.** Los imbornales deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad induzcan el flujo pluvial hacia ellos.

**Artículo 353.** Las canalizaciones del drenaje pluvial, obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descargas, dissipadores de energía y demás ubicadas en las áreas públicas deben estar protegidas con barreras sólidas de concreto armado con altura mínima de 1.10 metros que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

**Artículo 354.** Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y dissipadores de energía deberán incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

**Artículo 355.** Cuando las condiciones hidráulicas del cauce natural no permitan conservarlo en su estado natural se podrán aceptar obras de canalización para lo cual se requiere presentar a la Dirección de Obras Públicas el proyecto integral de manejo de aguas pluviales a nivel de cuenca, incluyendo estudio hidrológico e hidráulico



acompañado de la memoria de cálculo correspondiente. La Dirección de Obras Públicas evaluará dicho estudio y su memoria y determinará alguna de las siguientes situaciones:

- I. Autorizar la realización de las obras conforme al proyecto presentado, con o sin condiciones o requisitos adicionales.
- II. Pedir que se modifique el proyecto y evaluarlo nuevamente.
- III. No autorizar la realización de las obras.

**Artículo 356.** Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I. El Método Racional para cuencas menores de 250 hectáreas.
- II. El Método de Chow para cuencas mayores de 250 hectáreas.
- III. Otros, siempre y cuando se indiquen: el nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

**Artículo 357.** Los estudios para las estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos por las aguas pluviales deben de incluir al menos los siguientes puntos:

- I. Medidas de control de la erosión superficial en la cuenca consistentes en:
  - a) Protección de la cobertura vegetal.
  - b) Establecimiento de cobertura vegetal.



c) Protección directa del terreno.

d) Captación con zanjas de infiltración.

II. Medidas de control de arrastre en cauces tales como:

a) Represas o diques de control.

b) Rectificación, estabilización o revestimientos de cauces.

c) Control de la socavación y depósito local de sedimentos.

d) Estructuras de retención de sedimentos.

III. Medidas de control de basura y materiales de desecho.

**Artículo 358.** Los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

I. Fórmula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas.

II. Otros, siempre y cuando se indique: el nombre del autor, su fundamento, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

**Artículo 359.** Los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deberán incluir al menos los siguientes puntos:

I. Estructuras de regulación de flujo en el escurrimiento superficial tales como:

a) Captación en áreas verdes deprimidas.





**b)** Captación en zanjas de regulación.

**c)** Captación en diques de regulación.

**II.** Estructuras de regulación de flujo en ríos, arroyos y cauces naturales o colectores pluviales tales como:

**a)** Represas o diques de regulación.

**b)** Cortina o dique de cierre.

**c)** Obra de entrada.

**d)** Obra de alivio.

**e)** Obra de descarga.

**f)** Volumen de regulación de flujo.

**g)** Volumen de reserva para almacenamiento de sedimentos.

La determinación del volumen de la estructura de regulación debe garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por la diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado contra el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a 20 metros cúbicos por segundo, como parte del estudio pluvial, se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.



**Artículo 360.** El desarrollador de fraccionamientos o urbanizaciones deberán presentar a la Dirección, con el previo visto bueno de la Dirección de Obras Públicas, el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales deberá presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización de conformidad con la normativa de construcción vigente. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales deberá llegar hasta la próxima captación existente en el lugar o llevarla hasta ella.

Los proyectos de drenaje pluvial deben tener el siguiente contenido mínimo:

**I. Datos del autor del proyecto o estudio:**

**a) Nombre.**

**b) Domicilio para oír y recibir notificaciones.**

**c) Cédula profesional.**

**d) Alcances y responsabilidad.**

**II. Datos del proyecto de urbanización o construcción:**

**a) Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.**

**b) Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias.**



- c) Número del expediente catastral.
- d) Número del expediente administrativo de trámite.
- e) Descripción de las obras a realizar.

### III. Datos del proyecto pluvial:

- a) Antecedentes.
- b) Objetivos.
- c) Problemática.
- d) Descripción del proyecto.

### IV. Criterios pluviales:

- a) Métodos utilizados y su fundamento.
- b) Especificaciones utilizadas.

### V. Estudio hidrológico:

- a) Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas.
- b) Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años o el que recomiende Comisión Nacional de Agua, utilizando el que sea mayor.



c) Análisis de arrastre de sedimentos.

## VI. Proyecto hidráulico:

### a) Red pluvial primaria:

1. Estructura de captación.
2. Estructura de retención de azolves.
3. Estructura de regulación.
4. Estructura de conducción o canalización.
5. Registros o pozos de visita.
6. Estructura de disipación de energía.
7. Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.

### b) Red pluvial secundaria:

1. Capacidad hidráulica de las calles.
2. Imbornales o estructura de captación.
3. Estructura de conducción o canalización.
4. Estructura de conexión a red pluvial primaria.



c) Derechos de paso de drenaje pluvial:

1. En cañadas naturales.
2. En lotes o predios.
3. Otros.

**VII.** Planos del proyecto:

- a) Topográfico con delimitación de cuencas.
- b) Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía.
- c) Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos.
- d) Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos.

**VIII.** Conclusiones y recomendaciones:

- a) Resumen de resultados.
- b) Conclusiones.
- c) Recomendaciones.

### **Sección Tercera**

#### **De los Riesgos Químico-Tecnológicos**



**Artículo 361.** No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables a la materia.

**Artículo 362.** Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a:

I. 50 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.

II. 15 metros de una vía férrea.

III. 10 metros de las vías públicas de acceso controlado.

IV. 30 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.

V. 50 metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión.

VI. 25 metros de una zona industrial.

**Artículo 363.** Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de bienes con características de alto riesgo o alta contaminación, tales como materiales peligrosos (inflamables, explosivos, tóxicos) solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que se señalen por la Dirección.

Las zonas o corredores industriales deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y la Norma Técnica Ecológica que no deberá ser menor de 25 metros. La franja de aislamiento sólo podrá ser



utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

**Artículo 364.** Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán situarse en áreas que favorezcan la eliminación de contaminantes y riesgos para los centros de población.

## **CAPÍTULO VI DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**

**Artículo 365.** En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono.

**Artículo 366.** Los polígonos de actuación los podrá constituir el Municipio, observando lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente y los Planes Parciales derivados del mismo.

**Artículo 367.** La ejecución de las acciones urbanas a través de polígonos de actuación se podrá llevar a cabo mediante la participación privada, social o por cooperación.

**Artículo 368.** Para el desarrollo de las acciones a que se refiere el Artículo anterior, la Dependencia Correspondiente emitirá las condiciones y términos a que se sujetarán dichas acciones.

**Artículo 369.** Los derechos y obligaciones relacionadas con las obras o proyectos a ejecutar en los polígonos de actuación, en cumplimiento del programa de que se trate, quedarán debidamente establecidos, mediante los convenios respectivos.



**Artículo 370.** El Ayuntamiento podrá decretar el otorgamiento de facilidades administrativas y estímulos fiscales para la ejecución de los programas a través de polígonos de actuación, particularmente en zonas de suelo urbanizable programado.

**Artículo 371.** Cuando el polígono de actuación sea determinado por los planes de desarrollo urbano vigentes, la autoridad competente podrá promover los sistemas de participación privada, social o por cooperación, según las necesidades, los recursos financieros disponibles y demás circunstancias que concurran.

**Artículo 372.** En caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven del convenio mencionado, los afectados podrán acudir a deducir sus derechos en la vía correspondiente.

Procederá, según sea el caso, la ejecución forzosa, la expropiación o la imposición de limitaciones de dominio mediante resolución fundada y motivada de la Autoridad competente.

**Artículo 373.** Los polígonos de actuación, ya sea que se contemplen en los programas o se soliciten por particulares, establecerán entre otras:

I. La delimitación de los predios y zonas.

II. La memoria descriptiva del proyecto, obra o acción que se pretenda llevar a cabo.

III. La información, estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, incluyendo el dictamen favorable de impacto urbano y en su caso ambiental, cuando así lo establezcan los ordenamientos aplicables.

IV. La especificación del sistema de actuación a través del cual se ejecutará.





V. Las personas físicas y morales, públicas o privadas, que intervendrán en su ejecución, precisando los derechos y obligaciones que a cada una de ellas correspondan.

VI. El origen de los recursos necesarios para su ejecución, y en su caso, la propuesta de recuperación de costos respectiva.

VII. El cronograma de trabajo para la ejecución de las acciones, obras o proyectos de que se trate.

VIII. El área de influencia del polígono, así como un análisis de los costos y beneficios que genere su ejecución.

IX. La dotación e integración de la infraestructura urbana requerida con el territorio colindante.

X. La ubicación y dotación de los espacios necesarios para el equipamiento urbano.

**Artículo 374.** Los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, para la ejecución de los programas en los polígonos de actuación, serán regulados por la Dirección en conjunto con el IMPLAN y podrá tener participación de la Dependencia Estatal de Desarrollo Urbano, según sea el caso, quien establecerá las políticas y las formas de cooperación para el fomento y concertación de acciones. La instrumentación de los polígonos y sistemas de actuación estará a cargo de las agencias desarrolladoras.

Para la ejecución de los programas por los sistemas de actuación social, privada o de cooperación, los propietarios o poseedores de los predios, ubicados en un área de



actuación, podrán asociarse entre sí o con el Municipio, mediante cualquiera de las figuras que establezca la Legislación Civil o Mercantil vigente, incluso cuando los terrenos sean de un solo propietario.

**Artículo 375.** Para el manejo integral de aguas pluviales el Municipio, promoverá el establecimiento de polígonos de actuación, creación de fideicomisos, asociaciones con municipios colindantes, aplicación de instrumentos fiscales, elaboración de estudios y otras medidas tendientes a la coordinación, ejecución y financiamiento de las obras e inversiones que se requieran en la materia.

**Artículo 376.** En las áreas urbanas o urbanizadas y de reserva para el crecimiento urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano, podrán determinarse áreas o zonas en las cuales podrán aplicarse instrumentos de fomento para el desarrollo urbano en el territorio del Municipio. Para tal efecto el Ayuntamiento, podrá autorizar la delimitación de polígonos, dentro de su Plan Director de Desarrollo Urbano y los instrumentos derivados del mismo, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones en las siguientes áreas de actuación:

I. Las que corresponden a zonas que tienen terrenos, sin construir, ubicados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el Ayuntamiento, apoyándose en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

II. En zonas habitacionales con potencial de mejoramiento, de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;



**III.** En aquellas factibles de regeneración urbana, que cuentan con infraestructura vial y de transporte, y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados importantes de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar impactos ecológicos negativos;

**IV.** En áreas de conservación patrimonial que tienen valores históricos, arqueológicos, arquitectónicos y artísticos o típicos, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores;

**V.** En aquellas áreas susceptibles de rescate cuyas condiciones naturales ya han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original; en estas áreas se ubican los asentamientos humanos rurales. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

**VI.** En extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación natural; y

**VII.** En aquéllas destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.



**Artículo 377.** Los polígonos de actuación, para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones podrán ser de corto, mediano y largo plazo, de conformidad a lo dispuesto en este capítulo.

**Artículo 378.** Los polígonos de actuación de corto plazo, son aquéllos que se encuentran definidos dentro del Plan Director de Desarrollo Urbano para su desarrollo inmediato.

Las acciones, obras, proyectos e inversiones para la ejecución de un polígono de actuación de corto plazo, serán coordinados por la autoridad competente, la que en coordinación con los participantes interesados, establecerá los derechos y obligaciones que corresponderá a cada uno de ellos, así como las formas de cooperación para el fomento, concertación y financiamiento de las acciones e inversiones necesarias.

Los polígonos de actuación serán dictaminados y constituidos por el Municipio, para lo cual podrán solicitar la asistencia técnica que estime conveniente.

**Artículo 379.** Cuando el polígono de actuación de corto plazo sea determinado por los planes y programas de desarrollo urbano, la autoridad competente podrá promover mecanismos para la colaboración de los sectores social o privado. En su caso, los terceros interesados podrán proponer al Ayuntamiento los mecanismos e instrumentos de ejecución y financiamiento que consideren necesarios. También podrán proponer y, en su caso, acordar los costos de desarrollo de cada polígono de actuación, los cuales siempre serán directamente proporcionales en función de los beneficios que a valor comercial de los proyectos se reciban desde un treinta hasta un cincuenta por ciento del valor.

En caso de que los participantes en un polígono de actuación previsto en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes incumplan con las obligaciones derivadas del



mismo, el Municipio, podrá intervenir para la conclusión del proyecto, derramando en los propietarios afectados los costos y beneficios correspondientes, así como aplicando la ejecución forzosa o la expropiación.

En la ejecución de un polígono de actuación la transmisión al municipio de los terrenos destinados a equipamiento o infraestructura urbana será en pleno dominio y libre de gravámenes.

**Artículo 380.** Para la ejecución o cumplimiento de un polígono de actuación de corto plazo, los interesados, podrán asociarse entre sí o con el Municipio, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

**Artículo 381.** El Municipio, en la ejecución de los polígonos de actuación de corto plazo, podrá optar por alguna o algunas de las siguientes modalidades de participación:

I. La suscripción de un convenio de concertación en el que se definan las obligaciones de los interesados participantes y la ejecución de obras y acciones a cargo de las autoridades.

II. La aportación de bienes o recursos por parte de los interesados participantes y del Municipio, mediante cualquiera de las figuras que establezca la legislación civil o mercantil vigente en el Estado.

III. La aportación de bienes o recursos al fideicomiso o asociación privados que constituya el interesado para el cumplimiento estricto de los fines de dicho fideicomiso o asociación; los cuales deberán ser en beneficio del desarrollo urbano del Municipio. En este caso, se deberá garantizar la aplicación de los bienes y recursos a los fines para los que recibió dicha aportación.



**Artículo 382.** La constitución de los polígonos de actuación de corto plazo se sujetará al siguiente procedimiento:

I. Los interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante la Dirección responsable del Desarrollo Urbano Sustentable.

II. Las autoridades que reciban las solicitudes deberán de pedir la opinión a las Dependencias e Instituciones ligadas al Desarrollo Urbano Sustentable.

III. La Dirección, evaluará la solicitud y las opiniones que se hubieren solicitado, ajustando las opiniones de acuerdo a lo señalado por el Manifiesto para la preservación de las Áreas Naturales Protegidas ANP, el Ordenamiento Ecológico del Territorio OET y el Plan Director de Desarrollo Urbano, y con base en ello podrán acordar la constitución del polígono solicitado o su improcedencia, debidamente fundada y motivada, debiendo resolver sobre el mismo en un plazo no mayor a cuarenta días hábiles, a partir del momento a que se refiere la fracción I de este artículo.

**Artículo 383.** El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación de corto plazo determinará:

I. Las bases y criterios para la organización y funcionamiento del polígono de actuación.

II. El contenido, alcances y plazo para la formalización de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros necesarios para alcanzar los objetivos propuestos. Dichos instrumentos podrán ser convenios de concertación o contratos de fideicomiso privado.



III. De ser necesario, podrá también contemplar el establecimiento de un comité técnico como órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos de que se trate.

**Artículo 384.** Cuando en el acuerdo de constitución de los polígonos de actuación de interés público, se apruebe la aplicación de los instrumentos que contempla el Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza como mecanismos de financiamiento, la Dirección, notificará al propietario, los plazos que señale el acuerdo para la aplicación de los mecanismos fiscales propuestos. En caso de omisión por parte de las autoridades municipales se dará vista a la autoridad competente en materia de responsabilidades para los efectos a que haya lugar.

Artículo reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

**Artículo 385.** Los polígonos de actuación definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano como de Mediano y Largo plazo y no cuenten con definición de usos de suelo y de lineamientos específicos, podrán ser incorporados cuando la Dirección, previo dictamen técnico que justifique la necesidad de su incorporación y previa opinión favorable del IMPLAN que determine que es procedente incorporarlo al Plan Director de Desarrollo Urbano.

**Artículo 386.** La incorporación de los polígonos de actuación definidos como de Mediano y Largo plazo al Plan Director de Desarrollo Urbano se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. DEROGADO

Fracción derogada por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017

a) Deberá ser solicitado expresamente por el 51% -cincuenta y un por ciento- de los propietarios de la tierra.



- b) Los interesados en constituir un polígono de actuación, deberán presentar la solicitud respectiva ante Dirección responsable del Desarrollo Urbano Sustentable.
- c) La Dirección responsable, deberá realizar un dictamen técnico que justifique la necesidad de su incorporación, y así mismo solicitar los respectivos dictámenes a las Dependencias e Instituciones ligadas al Desarrollo Urbano Sustentable.
- d) Para la incorporación de los polígonos de mediano y largo plazo, no se requerirá de la revisión del Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal completo.
- e) La Dirección, deberá solicitar la opinión al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como a la Comisión Federal de Electricidad y a la entidad encargada del manejo de agua y drenaje;
- Inciso reformado por acuerdo de Cabildo aprobado el día 06 de septiembre del 2017
- f) La Dependencia Municipal competente en materia de desarrollo urbano, deberá de realizar una revisión Parcial al Plan Director de Desarrollo Urbano, sobre el área donde se localizará el nuevo polígono de actuación, respetando los lineamientos del Manifiesto para la preservación de las Áreas Naturales Protegidas ANP y el Ordenamiento Ecológico del Territorio OET.
- g) Una vez aprobada la modificación Parcial al Plan Director de Desarrollo Urbano, deberá ser decretado y publicado en la Gaceta Municipal, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**Artículo 387.** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, calidad de vida, funcionalidad, higiene, imagen urbana, comunicación personal, seguridad pública,

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **264**





seguridad estructural, integración al contexto urbano y acondicionamiento ambiental, en toda edificación los proyectos arquitectónicos deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el presente Reglamento, para cada tipo de edificación, con el Plan Director de Desarrollo Urbano y las demás disposiciones legales aplicables.

Para los efectos del presente Reglamento, todo proyecto de vivienda, aun las viviendas consideradas como mínimas, en sus diversas modalidades, deberán contemplar en sus diseños arquitectónicos y estructurales, la posibilidad de crecer de tal forma que se integren con cuando menos por tres recámaras, dos baños, sala, comedor y cocina. Estos proyectos deberán presentarse al momento de solicitar la Licencia correspondiente.

### **Sección Primera** **De las Dimensiones Mínimas en Edificaciones**

**Artículo 388.** Los espacios de las edificaciones según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones que se establecen en la siguiente tabla y cumplir con las especificaciones complementarias indicadas:

<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>ESPACIOS</b>	<b>Área o índice (m<sup>2</sup>), (m<sup>2</sup>/p)</b>	<b>Lado (m).</b>	<b>Altura (m) Observaciones</b>
I. HABITACIÓN				
I. 1 ESPACIOS HABITABLES	Recamaras	7.00	3.00**	2.70**
	Alcobas	6.00	2.00	2.70
	Estancias	7.30	2.70	2.70
	Comedores	6.30	2.70	2.70
	Estancia-Comedor (integrada)	13.60	2.70	2.70



I.2 ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	Cocina	3.00	2.7**	2.70
	Cocineta integrada a estancia- comedor	-	2.70	2.70
	Cuarto de lavado	1.68	1.40	2.70
	Cuarto de aseo. Despensa. Similares	-	-	2.70 (a)
	Baños y sanitarios	-	-	2.70 (b)
** EN LOS CASOS EN QUE LA VIVIENDA SEA PROGRESIVA O DE INTERÉS SOCIAL, Y DONDE EL LOTE TIPO TENGA EL MÍNIMO PERMITIDO (7 M.) SE PONDRÁ COMO MÍNIMO 2.70 M. EN LA RECAMARA PRINCIPAL Y 2.40 M. EN LA COCINA.				
II. SERVICIOS.				
II.1 OFICINAS	Suma de áreas y locales de trabajo:			
	Hasta 50 m2	5.00	-	2.70 c)
	De más de 50 hasta 200 m2	6.00	-	2.70
	De más de 200 hasta 1000 m2	7.00	-	3.00
	Más de 1000 m2	8.00	-	Alturas proporcionales al área
II.2 COMERCIO	Áreas de venta:			
	Hasta 50 m2	-	-	2.70
	De más de 50 hasta 200 m2	-	-	2.70
	De más de 200	-	-	3.00

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **266**



	hasta 1000 m2			
	Más de 1000 m2	1.30	-	Alturas proporcionales al área
	Baños públicos	1.30	-	2.70
	Zona de baños de vapor	1.30	-	4.20
	Gasolineras	1.30	-	4.20
II.3 SALUD Y HOSPITALES, CLÍNICAS, CENTROS DE SALUD, ASISTENCIA SOCIAL.	Cuartos de camas			
	Individual	8.00	2.70	2.70
	Comunes	7.60/p	3.30	2.70
	Consultorios	7.30	2.10	2.70
	Dormitorios para más de 4 personas en orfanatorios, asilos, centros de integración.	10.00 m3/p	2.90	2.70 (d)
II.4 EDUCACIÓN Y CULTURA				-
EDUCACIÓN ELEMENTAL, MEDIA Y SUPERIOR	Aulas	.9 m2/alumno	-	2.70
	Superficie total del predio	2.50/alumno	-	-

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **267**



	Áreas de esparcimiento en jardines de niños	.6/alumno	-	2.70
	En primarias y secundarias	1.25/alumno	-	2.70
	Exposiciones temporales	1.0 m2/p	-	3.00 (i)
<b>CENTROS DE FORMACIÓN</b>				
	Salas de lectura	2.50 m2/lector	-	2.50
	Hasta 50 m2	-	-	2.70
	De más de 50 hasta 200 m2	-	-	3.00
	De más de 200 hasta 1000 m2	-	-	Alturas proporcionales al área
	Más de 1000 m2	-	-	Alturas proporcionales al área
<b>II.5 INSTALACIONES RELIGIOSAS</b>	Salas de culto			
	Hasta 50 m2	-	-	2.70
	De más de 50 hasta 200 m2	-	-	2.70
	De más de 200 hasta 1000 m2	-	-	3.00
	Más de 1000 m2	-	-	Alturas proporcionales

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **268**



				al área
	Hasta 250 concurrentes	1.00 m2/p		2.5 m3/p
	Más de 250 concurrentes	1.20		2.5 m3/p
<b>II.6 RECREACIÓN</b>				
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	Área de comensales			e)
	Hasta 50 m2	1.0 m2/comensal	2.30	2.70
	De más de 50 hasta 200 m2	1.00	2.30	2.70
	De más de 200 hasta 1000 m2	1.00	2.30	3.00
	Más de 1000 m2	1.00	2.30	Alturas proporcionales al área
	Áreas de cocina y servicio	.40 m2/comensal	2.30	Alturas proporcionales al área
<b>ENTRETENIMIENTO</b>	Salas de espectáculos			
	Hasta 250 concurrentes	0.50 m2 / p	0.45 / butaca	1.75 m3/p
	Más de 250 concurrentes	0.70 m2 / p	0.45 / butaca	3.5 m3/p
	Vestíbulos	-		
	Hasta 250	0.25 m2 /	3.00	2.70



	concurrentes	asiento		
	Más de 250 concurrentes	0.3 m2 / asiento	5.00	3.50
RECREACIÓN	Caseta de proyección	5 m2	-	2.40
	Taquilla	1 m2	-	2.10
	Salas de reunión	1 m2/p	-	2.50
DEPORTES	Graderías	0.50 m2 / p	0.45 / asiento	3.00 (k)
II.6 ALOJAMIENTO	Cuartos de hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues	7.00	2.40	2.70
II.7 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES				
ESTACIONES TERRESTRES	Anden de pasajeros	-	2.00	-
	Salas de espera	20 m2/ anden	3.00	3.00
ESTACIONAMIENTO	Caseta de control	1.00	0.80	2.10

**Artículo 389.** Sin perjuicio de las superficies construidas máximas permitidas determinadas por el COS y el CUS, se deberá dejar sin construir en los predios los siguientes porcentajes:

<b>SUPERFICIE DEL PREDIO</b>	<b>ÁREA LIBRE</b>
------------------------------	-------------------



Área menor a 500 m <sup>2</sup>	20%
Área de más de 500 hasta 2,000 m <sup>2</sup>	22.5%
Área de más de 2,000 hasta 3,500 m <sup>2</sup>	25%
Área de más de 3,500 hasta 5,500 m <sup>2</sup>	27.5%
Área de más de 5,500 m <sup>2</sup>	30%

**Artículo 390.** Ningún punto de edificio podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento de la acera opuesta. Para los predios que tengan frente a espacios públicos, el alineamiento opuesto para los fines de este artículo, se localizará a 5 m, hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

La altura de la edificación deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la acera o banqueta en el tramo de la calle correspondiente al frente del predio.

Cuando una edificación se encuentre ubicada en una esquina de dos calles de anchos diferentes, la altura máxima de la edificación con frente a la calle angosta podrá ser igual a la correspondiente a la calle más ancha, hasta una distancia de frente de fachada equivalente a dos veces el ancho de la calle más angosta medida a partir de la esquina; el resto de la edificación sobre la calle angosta tendrá como límite de altura el señalado en el primer párrafo de este artículo.

**Artículo 391.** Las construcciones cuyo límite sea orientación norte y colinde con predios habitacionales deberán observar una restricción hacia dicha colindancia del 15% de su altura máxima, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en este Reglamento para patios de iluminación y ventilación.



Se deberá verificar que la separación de edificios nuevos con predios o edificaciones colindantes cumplan con lo establecido en el artículo correspondiente a separaciones mínimas de diseño por sismo de este Reglamento.

La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta 50 viviendas será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida de este Reglamento para patios de iluminación y ventilación, de acuerdo al tipo de local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

En conjuntos habitacionales de más de 50 viviendas la separación entre edificios en dirección norte-sur será por lo menos del 60% de la altura promedio de los mismos, y en dirección este-oeste será por lo menos del 100%.

**Artículo 392.** En cualquier tipo de edificación deberá de construirse una barda que delimite el predio, a una altura mínima de 1 metro, en el entendido de que todo propietario de algún predio deberá construir la contrabarda correspondiente.

De existir construcción colindante, deberá construirse un tapajuntas y resolver de manera eficiente la infiltración del agua.

## **Sección Segunda**

### **De los Estacionamientos**

**Artículo 393.** Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación, conforme a las siguientes normas:

**Norma 1. NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES:**





TIPOLOGÍA.	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	CAJONES
<b>I HABITACIÓN</b>		
<b>I.1. Unifamiliar</b>	Hasta 120 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
	De más del 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
	De más de 300 m <sup>2</sup>	3 por vivienda
<b>I.2. Plurifamiliar</b>	Hasta 60 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
	De más de 60 hasta 120 m <sup>2</sup>	1.25 por vivienda
	De más de 120 hasta 250 m <sup>2</sup>	2 por vivienda
	De más de 250 m <sup>2</sup>	3 por vivienda
<b>I.2.2. Conjuntos Habitacionales</b>	Hasta 120 m <sup>2</sup> /viv	1 por vivienda
	De más de 120 hasta 300 m <sup>2</sup> /viv	2 por vivienda
	De más de 300 m <sup>2</sup> /viv	3 por vivienda
<b>II SERVICIOS</b>		
<b>II.1 Oficinas</b>		1 por 30 m <sup>2</sup> construidos
<b>II.1.2 Oficinas de Gobierno</b>		1 por 15 m <sup>2</sup> construidos
<b>II.1.3 Bancos y agencias de viajes</b>		1 por 15 m <sup>2</sup> construidos
<b>II.2.1 Almacenamiento y abasto</b>		1 por 200 m <sup>2</sup> construidos
<b>II.2.2 Corralón de Autos y Grúas</b>		1 por 100 m <sup>2</sup> de Terreno
<b>II.2.3 Tiendas de productos básicos y autoservicios</b>		1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.



		Mínimo 6 cajones
II.2.4 Mercado Público		1 por cada 5 locales/vta
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
II.2.6 Tiendas de autoservicio de 500 m <sup>2</sup> en delante		1 por 25 m <sup>2</sup> construidos
II.2.7 Tiendas de departamentos		1 por 25 m <sup>2</sup> construidos
II.2.8 Centros comerciales		1 por 25 m <sup>2</sup> construidos
II.2.9 Ventas de materiales de construcción.		1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
Materiales eléctricos, sanitarios y		1 por 50 m <sup>2</sup> construidos
Vehículos y maquinaria		1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
Refacciones		1 por 75 m <sup>2</sup> de terreno
II.2.10 Yonkes		1 por 200 m <sup>2</sup> de terreno
II.3.0 Tiendas de servicios Baños públicos/Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías salones de belleza y Peluquerías		1 por 20 m <sup>2</sup> construidos



Lavanderías, sastrerías, reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos		1 por 30 m <sup>2</sup> construidos
II.3.1 Taller de reparación de vehículos y motocicletas		1 por 100 m <sup>2</sup> de Terreno
II.3.2 Agencia Llantera y Lavado de autos		1 por 75 m <sup>2</sup> de terreno
II.3.3 Hospitales		1 por 35 m <sup>2</sup> construidos
II.3.4 Clínicas Centros de salud		1 por 35 m <sup>2</sup>
II.3.5 Asistencia social	Asilo de ancianos y Casa Hogar	1 por 50 m <sup>2</sup> construidos
II.3.6. Asistencia animal		1 por 75 m <sup>2</sup> de terreno
II.4.0 Educación elemental		1 por 60 m <sup>2</sup> construidos
II.4.1 Escuelas niños atípicos		1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
II.4.2 Educación media y Media superior		1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
II.4.3 Academia de Danza Gimnasia Olímpica		1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
II.4.4 Educación superior		1 por 25 m <sup>2</sup> construidos



II.4.6 Institutos científicos		1 por 30 m <sup>2</sup> construidos
II.4.8 Instalaciones para la información	Bibliotecas y Hemerotecas	1 por 50 m <sup>2</sup> construidos
II.4.9 Sitios históricos		1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	1 por 15 m <sup>2</sup> construidos
	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas y bares	1 por 7.5 m <sup>2</sup> construidos
	Parque Estacionamiento (Drive Inn)	1 por 50 m <sup>2</sup> de terreno
II.5.1 Entretenimiento	Centros de convenciones, teatros al aire libre, circos, ferias.	1 por 10 m <sup>2</sup> construidos
	Teatros, cines y auditorios	1 por 20 m <sup>2</sup> terreno
	Salas de Concierto o Cinetecas	1 por 7.5 m <sup>2</sup> construidos
II.5.2. Recreación social	Templos y Salones de Culto	1 por cada 10 asientos
	Museos, Galerías de arte	1 por 50 m <sup>2</sup> de exposición
	Centros comunitarios, clubes sociales	1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
	Salones de fiestas infantiles	1 por 15 m <sup>2</sup> construidos



	Centros nocturnos, discotecas, salón de fiestas	1 por 7.5 m <sup>2</sup> construidos
II.5.3. Deportes y recreación	Canchas deportivas, centros deportivos, hipódromos, galgódromos, velódromos	1 por 75 m <sup>2</sup> construidos
	Autódromos, boliche, plazas de toros, lienzos charros, pistas de patinaje y estadios	1 por 10 m <sup>2</sup> construidos
	Pistas para equitación	1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
	Albercas Balnearios	1 por 40 m <sup>2</sup> construidos.
		1 por 50 m <sup>2</sup> de terreno
	Canales o lagos para regatas o veleo, campos de tiro	1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
	Gimnasios, boliches, billares	1 por 10 m <sup>2</sup> construidos.
Para instalaciones con espectadores, se deberá agregar a lo anterior 1 cajón por cada 15 asistentes.		
II.6.1. Hoteles		0.5 cajón por habitación
II.6.2 Moteles		1 por cada habitación



II.6.3. Casas de huéspedes y albergues		1 por 50 m <sup>2</sup> construidos, para habitaciones.
II.7.1. Defensa		1 por 100 m <sup>2</sup> construidos
II.7.2. Policía	Garitas, estaciones centrales	1 por 100 m <sup>2</sup> construidos
	Encierro de vehículos	1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
II.7.3. Bomberos		1 por 50 m <sup>2</sup> construidos
II.7.4. Reclusorios		1 por 100 m <sup>2</sup> construidos
II.7.5. Emergencias		1 por 50 m <sup>2</sup> construidos
II.8.1. Cementerios	Hasta 1,000 fosas	1 por cada 10 fosas
	De más de 1,000 fosas	1 por cada 12.5 fosas
II.8.2 Mausoleos y panteones	Hasta 1,000 unidades	1 por cada 10 unidades
II.8.3. Agencias Funerarias	De más de 1,000 unidades	1 por 10 m <sup>2</sup> construidos
II.9.1 Comunicaciones	Agencias y centrales de correos, telégrafos y teléfonos	1 por 20 m <sup>2</sup> construidos
II.9.2 Estación de Servicio de gasolineras y gas carburante		1 por cada isla, no menos de 3 cajones.



III. INDUSTRIA		1 por cada 30 m <sup>2</sup> de oficinas.
III.0 Rastros, Frigoríficos		1 por cada 90 m <sup>2</sup> de área de almacenamiento
III.1 Sub-estación eléctrica		1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
III.1.2 Ladrilleras y Blockeras		1 por cada 200 m <sup>2</sup> de terreno
IV. ESPACIOS ABIERTOS		
IV.1. Plazas y explanadas		1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno 1 por 200 m <sup>2</sup> de terreno
	Hasta 50 Ha	1 por 100 m <sup>2</sup> de terreno
	De más de 50 Ha	1 por 1,000 m <sup>2</sup> de terreno 1 por 10,000 m <sup>2</sup> de terreno adicionales

**Norma 2.** Cualquier otra edificación no comprendida en esta relación, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección.

**Norma 3.** La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.



**Norma 4.** Los cajones de estacionamiento mínimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento. En dicho cálculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehículos.

**Norma 5.** En las zonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta un máximo del treinta por ciento (30%), siempre y cuando se presente un estudio de Impacto Vial que lo justifique.

**Norma 6.** Los predios cuyo Uso de Edificación requieran de una flotilla de vehículos deberán contar con un Cajón para cada vehículo que se encuentre habitualmente en operación, en adición a los que sean requeridos por este Reglamento por cualquier otro concepto.

**Norma 7.** La pendiente máxima en rampas será del quince por ciento (15%), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6%) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m).

**Norma 8.** Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Dependencia Correspondiente con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.





**Norma 9.** En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del total de los cajones de estacionamiento libres para uso general del público; hasta un quince por ciento (15%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un veinte por ciento (20%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso del suelo habitacional departamental, multifamiliar, o conjuntos habitacionales se deberá agregar adicionalmente un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

**Norma 10.** Se deberán asignar cuando menos, a partir de un total de diez cajones, un cajón o el tres por ciento (3%) del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando, con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m).

**Norma 11.** El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de los vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos. Quedan exceptuados de esta obligación los edificios con Uso del Suelo legítimo Comercial y/o de Servicios aprobado antes de la publicación del presente reglamento, los que podrán tener por cada cajón libre y sin obstáculos uno que no lo esté.



**Norma 12.** Las áreas de estacionamientos exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que marque la Dirección.

**Norma 13.** La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un Uso autorizado No Habitacional Unifamiliar, se deberá hacer por su Corredor correspondiente, excepto por lo dispuesto en el siguiente artículo.

**Norma 14.** Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado comercial, servicios y/o industrial y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la calle o avenida comercial, de servicios y/o industrial.

**Norma 15.** El diseño de los estacionamientos de las edificaciones de Uso del Suelo No Habitacional Unifamiliares mayores de 400 M2 de construcción y/o que se encuentren sobre una vialidad subcolectora, vialidad colectora y vialidad metropolitana deberá resolver que los vehículos entren y salgan de frente.

**Norma 16.** En los estacionamientos de edificaciones con Uso de Suelo No Habitacional mayores, ubicados en vías colectoras, subcolectoras y metropolitanas, se deberá destinar para entradas y salidas de vehículos de frente, debiendo dejar un remetimiento frontal mínimo de 6.60 metros, antes del desplante de la construcción.

**Norma 17.** Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos de uso mixto complementarios con demanda horario de espacio para estacionamiento no simultáneo que incluyan dos o más usos de habitación, administración, comercio, servicios para la recreación o alojamiento.



**Norma 18.** Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 10% en el caso de usos ubicados dentro de las zonas que los Programas Parciales definen como Centros Urbanos (CU), Corredores de Servicio de Alta Intensidad (CS) o Polígonos de Actuación.

**Norma 19.** El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100% de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos.

**Norma 20.** Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 x 2.70 metros, podrá haber un cajón para automóviles compactos por cada cuatro cajones en total, los que medirán cada uno cuando menos cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m). Cada uno de éstos últimos deberá tener un rótulo visible que diga "SOLO COMPACTOS". Los cajones para estacionamiento de automóviles, paralelo al cordón de banquetta, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y ochenta centímetros (2.80 m).

**Norma 21.** El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a noventa grados; para el acomodo a treinta y cuarenta y cinco grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml., y para sesenta grados de 4.50 ml.; para el acomodo a treinta, cuarenta y cinco y sesenta grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.

**Norma 22.** Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán dedicar por lo menos un cajón de cada 25 o fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando éstos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 x 3.80 m.



**Norma 23.** La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento urbano de vivienda, en función de su ubicación y relación con la estructura urbana.

De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano. Éstos son obligatorios en todos los centros comerciales.

**Norma 24.** Los proyectos o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: fraccionamientos, regímenes de propiedad en condominio horizontal, centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; todos los géneros relativos a los usos industriales y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Para el caso específico de edificaciones de educación el área de ascenso y descenso de los pasajeros resuelto en su interior, deberá tener la dimensión para albergar cuando menos 12 vehículos en fila dentro de su interior o la relación de 1 vehículo por cada 60 alumnos, el que resulte mayor.

**Artículo 394.** Los estacionamientos públicos deberán cumplir, además con las siguientes normas:



**Norma 1.** Estarán drenados adecuadamente, deberán contar con barda en sus colindancias con los predios vecinos, señalización y topes de 0.15 m de peralte en los cajones colindantes a los muros.

**Norma 2.** Tendrán carriles separados y debidamente señalados para circulación exclusiva de vehículos para la entrada y la salida, con una anchura mínima del arroyo de tres metros cincuenta centímetros cada uno.

**Norma 3.** Tendrán áreas de espera techadas para la entrega y recepción de vehículos, ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere la norma anterior de este artículo, con una longitud mínima de 6 m y una anchura no menor de 1.20 m.

El piso terminado estará elevado sobre la superficie de rodamiento de los vehículos.

**Norma 4.** Tendrán una caseta de control anexa al área de espera para el público, situada a una distancia no menor de 4.50 m del alineamiento y con una superficie mínima de dos metros cuadrados.

**Norma 5.** Deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 15 cm de altura y 30 cm de anchura, con los ángulos redondeados.

**Norma 6.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de las de peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima en rectas de 2.50 m y en curvas de 3.50 m. El radio mínimo en curvas medido al eje de la rampa, será de 7.50 m.



Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de 15 cm. y una banqueteta de protección con anchura mínima de 30 cm en rectas y 50 cm en curva. En este último caso, deberá existir un pretil de 60 cm de altura por lo menos.

**Norma 7.** Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos estarán separadas entre sí, de las destinadas a los vehículos; deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras en este Reglamento.

**Artículo 395.** Los estacionamientos de servicio privado deberán cumplir con las normas del artículo anterior, pero no se exigirán los carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

**Artículo 396.** Se tomaran como disposiciones oficiales en el tema de estacionamientos, la normativa del presente Reglamento, así como la dispuesta en el Plan Director de Desarrollo Urbano vigente y las demás disposiciones reglamentarias en el tema.

### **Sección Tercera** **De la Circulación y Elementos de Comunicación**

**Artículo 397.** Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles cuando no excedan de 6.00 m de longitud, deberán cumplir con la altura y la anchura mínima indicada en la siguiente tabla:

I. Proyecto Arquitectónico.

<b>CIRCULACIONES HORIZONTALES</b>	<b>ANCHO</b>	<b>ALTURA</b>
<b>I. HABITACIÓN</b>		

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **286**



Circulaciones interiores	0.9	2.3
Comunes a 2 o más viviendas	1.2	2.3
<b>II SERVICIOS</b>		
<b>II.1 OFICINAS</b>		
En áreas de trabajo	0.9	2.3
Entre privados o zonas	1.2	2.3
<b>II.2 COMERCIOS</b>		
Hasta de 120 m <sup>2</sup>	0.9	a)
De más de 120 m <sup>2</sup>	1.2	a)
Centro comercial	1.85	a)
<b>II.3 EDUCACIÓN Y CULTURA</b>		
Corredores comunes a aulas	1.2	2.3
Pasillos laterales	0.9	2.5
Pasillos centrales	1.2	2.5
<b>II.4 SALUD</b>		
En cuartos, salas de urgencia, salas de operación y consultorios	1.8	2.5
<b>II.5 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
Entre diferentes locales	1.2	2.5
Entre muebles de exhibición o venta	1.2	2.5
<b>II.6 ENTRETENIMIENTO</b>		
Laterales entre butacas	0.9	3.00 a)
Centrales entre butacas	2.1	3.00 a)
Entre frente y respaldo de asiento	0.4	3.00 a)
Túneles acceso-salida	1.2	3
<b>II.7 DEPORTES Y RECREACIÓN</b>		
En zonas de público	1.2	2.3
En locales interiores	1.2	2.5



<b>II.8 ALOJAMIENTO</b>		
En zonas de público	1.2	2.3
En pasillos comunes a 2 o más habitaciones	0.9	2.3
En locales interiores	1.2	2.3
<b>II.9 PROTECCIÓN</b>		
En zonas de público	1.8	2.5
En locales interiores	1.2	2.5
<b>II.10 CEMENTERIOS (Servicios funerarios)</b>		
En zonas de público	1.2	2.5
<b>II.11 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>		
En zonas de público	1.8	2.5
En locales interiores	1.2	2.5
<b>II.12 ESTACIONAMIENTOS</b>		
En zonas de público	1.8	2.5
En locales interiores	0.	2.
	9	1

**Artículo 398.** Las distancias desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, circulación horizontal, escaleras o rampa medida a lo largo de la línea de recorrido será de 30 m como máximo, excepto en edificaciones de oficinas, comercio e industria que podrá ser de 40 m como máximo.

Estas distancias podrán ser incrementadas hasta en un 50 % si la edificación o local cuenta con un sistema de extinción de fuego según lo establecido en este Reglamento.





**Artículo 399.** Las edificaciones o lugares de reunión deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios donde desemboquen las puertas de salida antes de conducir a la vía pública a los usuarios, con superficie mínima de 0.10 m<sup>2</sup> por persona.

**Artículo 400.** Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas. Las escaleras y rampas respetarán las siguientes normas:

**Norma 1.** Ancho mínimo. El ancho de las escaleras no será menor de los valores siguientes, hasta 75 usuarios se incrementarán en 0.60 m por cada 75 usuarios o fracción de acuerdo a la siguiente tabla.

TIPO DE EDIFICACIONES	TIPO DE ESCALERA	ANCHO
<b>I. HABITACIÓN</b>	Privada o interior con muro en un solo costado	0.90 m
	Privada o interior confinada entre dos muros	1.20 m
	Común a dos o más viviendas	1.20 m
<b>II. SERVICIOS</b>		
<b>II.1 Oficinas</b>		
Oficinas privadas (hasta 4 niveles)	Principal	0.90 m
Oficinas públicas (hasta 4 niveles)	Principal	1.20 m
<b>II.2 Comercio</b>		
Comercio (hasta 100 m <sup>2</sup> )	En zonas de exhibición, ventas y de almacenamiento	1.20 m
Comercio (más de 100 m <sup>2</sup> )		1.20 m



<b>II.3 Salud</b>	En zonas de cuartos y consultorios	1.80 m
Asistencia social	Principal	1.20 m
<b>II.4 Educación y cultura</b>	En zonas de aulas	1.20 m
<b>II.5 Recreación</b>	En zonas de público	1.20 m
<b>II.6 Alojamiento</b>	En zonas de público	1.20 m
<b>II.7 Seguridad</b>	En zonas de dormitorio	1.20 m
<b>II.8 Servicios funerarios, funerarias</b>	En zonas de público	1.20 m
<b>II.9 Comunicaciones y Transportes</b>		
Estacionamientos	Para uso del público	1.20 m
Estaciones y terminales de transporte	Para uso del público	1.50 m

Para el cálculo del ancho mínimo de la escalera podrá considerarse la población del piso o nivel de la edificación con más ocupantes, sin tener que sumar la población de toda la edificación y sin perjuicio de que se cumplan los valores mínimos indicados.

**Norma 2.** Condiciones de diseño:

- I. Las escaleras contarán con un máximo de 16 peraltes entre descansos en vivienda y 13 en edificios públicos.
- II. El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera, y su longitud cuando sean escaleras de una sola rampa de 0.90 m.
- III. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 30 cm, para lo cual la huella se medirá entre las proyecciones verticales de los peraltes inmediatos.



**IV.** El peralte de los escalones tendrá un máximo de 18 cm y un mínimo de 14 cm excepto en escaleras de servicio de uso limitado, cuyo caso el peralte podrá ser hasta de 20 cm.

**V.** Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación:

**a)** Dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 61 cm; por no más de 65 cm.

**VI.** En cada tramo de escaleras, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones reglamentarias.

**VII.** Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados, a una altura de 0.90 m medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en edificios públicos.

**VIII.** Las escaleras ubicadas en cubos cerrados en edificaciones de cinco niveles o más, tendrán puertas hacia los vestíbulos en cada nivel, con las dimensiones y demás requisitos que se establecen en este ordenamiento.

**IX.** Las escaleras de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 m.

**X.** Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 cm medida a 40 cm del barandal del lado interior y un ancho máximo de 1.50 cm.

Estarán prohibidas en edificaciones de más de 5 niveles.

**Norma 3.** Las rampas peatonales que se proyecten en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10% con pavimentos antiderrapantes, barandales por



lo menos en uno de sus lados y con las anchuras mínimas que se establecen para las escaleras en el artículo anterior.

**Artículo 401.** Las puertas de acceso, intercomunicación, y salida deberán tener una altura de 2.03 m cuando menos y una anchura que cumpla con los valores mínimos de la siguiente tabla hasta por 100 usuarios; en caso de considerarse una población mayor. Este ancho mínimo deberá incrementarse en 60 cm por cada 100 usuarios o fracción.

<b>TIPO DE EDIFICACIONES</b>	<b>TIPO DE PUERTA</b>	<b>ANCHO MÍNIMO</b>
<b>I. HABITACIÓN</b>	Acceso principal	0.90 m a)
	Locales habitables	0.75 m
	Cocinas	0.75 m
	Locales complementarios	0.60 m
<b>II. SERVICIOS</b>	Acceso principal	0.90 m
II.1 OFICINAS		
OFICINAS PRIVADAS	Acceso principal	0.90 m
OFICINAS PÚBLICAS	Acceso principal	1.20 m
<b>III. COMERCIO</b>	Acceso principal	1.20 m
<b>IV. SALUD</b>		
HOSPITALES	Acceso principal	1.20 m
CENTROS DE SALUD	Acceso principal	1.20 m
<b>V. EDUCACIÓN ELEMENTAL, MEDIA Y SUPERIOR</b>	Acceso principal	1.20 m a)
	Aulas	0.90 m
	Locales complementarios	0.75 m
	Salones de reunión	1.20 m



<b>VI. INSTITUCIONES RELIGIOSAS</b>	Acceso principal	1.20 m a)
<b>VII. ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN SOCIAL</b>	Acceso principal	1.20 m
	Entre vestíbulo y sala	1.20 m
<b>VIII. ALOJAMIENTO</b>	Acceso principal	1.20 m
	Entre cuartos	0.90 m
<b>IX. SEGURIDAD</b>	Acceso principal	1.20 m
<b>X. SERVICIOS FUNERARIOS</b>	Acceso principal	1.20 m
<b>XI. COMUNICACIONES</b>	Acceso principal	1.20 m

I. Para el cálculo del ancho mínimo del acceso principal podrá considerarse solamente la población del piso o nivel de la construcción con más ocupantes sin perjuicio de que se cumplan con los valores mínimos indicados.

II. En el caso de puertas a vía pública deberán tener una anchura total por lo menos 1.25 veces la suma de las anchuras reglamentarias de las puertas entre vestíbulo y salas.

**Artículo 402.** Las salidas de emergencia serán de igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en este Reglamento y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal, y además con las siguientes normas:

**Norma 1.** Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas.

**Norma 2.** Donde se requiera más de un medio de salida del piso de descarga, no menos de dos de las puertas en muros exteriores, deberán estar lejos una de la otra,



para minimizar la posibilidad de que alguna condición de emergencia pudiese bloquear ambas salidas o sus accesos a las mismas.

**Norma 3.** Las salidas deben ubicarse de manera que sean fáciles de alcanzar. Donde las salidas no sean inmediatamente accesibles desde un área abierta del piso se preverán y mantendrán pasajes, pasillos y corredores seguros y continuos que conduzcan directamente a cada salida.

**Norma 4.** Las puertas que den hacia escaleras deberán abrirse a un descanso cuya longitud de ancho no será menor que el ancho de la puerta.

**Norma 5.** Las puertas de las salidas de emergencia deberán contar con mecanismos que permitan abrirse desde dentro mediante una operación de simple empuje.

**Norma 6.** La fuerza requerida para abrir completamente una puerta de salida no deberá exceder de 20 kg. aplicado al elemento vertical de la puerta desde la cerradura.

**Norma 7.** Las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "SALIDA" o "SALIDA DE EMERGENCIA", según sea el caso.

**Norma 8.** Las cerraduras no deberán de requerir llave para su operación desde dentro del edificio y deberán ser fáciles de operar en la oscuridad.

**Artículo 403.** La distancia a una salida deberá medirse sobre la superficie transitable a lo largo del centro del trayecto usual desde el punto de ocupación más lejano. Donde



se incluyan escaleras en la medición de la distancia a la salida, ésta deberá considerarse en el plano de la nariz de los escalones.

**Artículo 404.** En las edificaciones de entretenimiento, la anchura libre mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados deberá ser de 1.20 m; cuando existan asientos en un solo lado será de 90 cm, y se emplee el sistema tradicional para acomodo de butacas, será de 90 cm.

Se permitirán pasillos transversales además del pasillo central de distribución cuando aquellos conduzcan a las puertas de salida, debiendo tener un ancho no menor a la suma del ancho reglamentario de los pasillos que concurran a ellos, hasta la puerta más próxima.

El espacio mínimo libre que deberá quedar entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo será 40 cm.

**Artículo 405.** En los pasillos en las gradas de las edificaciones para deportes y teatros al aire libre deberá existir una escalera con una anchura mínima de 90 cm a cada 9 m de desarrollo horizontal del graderío como máximo, y en cada 10 filas habrá pasillos paralelos a las gradas con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen en ellos entre dos puertas o salidas contiguas.

## **Sección Cuarta**

### **De la Iluminación y Ventilación**

**Artículo 406.** Los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna necesaria para sus ocupantes y cumplan con las siguientes normas:



**Norma 1.** Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, los locales en edificios de educación elemental y media, y cuartos para encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en el presente Reglamento.

La creación de ventanas hacia la colindancia será establecida en la norma 6 del presente artículo.

**Norma 2.** El área de ventanas no será inferior al 10% correspondiente a la superficie del local correspondiente.

**Norma 3.** Cuando se trate de ventanas con distintas orientaciones en un mismo local, las ventanas se dimensionarán aplicando el porcentaje mínimo de iluminación a la superficie del local dividida entre el número de ventanas.

**Norma 4.** Los locales cuyas ventanas estén ubicadas bajo marquesinas, techumbres pórticos o volados, se consideran iluminados naturalmente, cuando dichas ventanas se encuentren remetidas como máximo el equivalente a la altura de piso a techo del local.

**Norma 5.** Se permitirá la iluminación por medio de domos y tragaluces en los casos de baños, cocinas no domésticas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. Deberán considerarse como dimensión mínima, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz, tomando como base el 25% de la superficie de la ventana requerida pero nunca menor a un espacio de 45 x 45 cm.

**Norma 6.** Se permitirá la iluminación en fachadas de colindancia mediante bloques de vidrio prismático translúcido a partir del tercer nivel sobre la banquetta, sin que esto disminuya los requerimientos mínimos establecidos para el tamaño de ventanas y





domos o tragaluces, y sin crear derechos respecto a futuras edificaciones vecinas que puedan obstruir esta iluminación.

**Norma 7.** Los patios de iluminación y ventilación natural deberán cumplir con las disposiciones siguientes:

I. Las prescripciones contenidas en este artículo conciernen a patios con base de forma cuadrada o rectangular.

II. Los patios de iluminación y ventilación natural tendrán por lo menos las siguientes dimensiones que no serán nunca menores a 2.50 m:

<b>TIPO DE LOCAL</b>	<b>DIMENSIÓN MÍNIMA (en relación a la altura de los paramentos de patios)</b>
Locales habitables, comercios y oficinas	1/3
Locales complementarios	1/4
Para cualquier otro tipo de local	1/5

III. Si la altura de los parámetros del patio fueran variables se tomará el promedio de los dos más altos.

IV. Habrá la siguiente tolerancia en las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural:

a) En cualquier orientación, la reducción hasta una quinta parte en una de las dimensiones mínimas del patio, siempre que la opuesta tenga por lo menos una quinta parte más de la medida mínima correspondiente.



b) En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública.

c) En el cálculo de las dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, podrán descontarse de la altura total de los paramentos que lo confinan, las alturas correspondientes a la planta baja y niveles inmediatamente superiores a ésta, que sirvan como vestíbulos, estacionamientos o locales de máquinas y servicios.

V. Todos los locales habitables contarán con los medios artificiales de iluminación nocturna y deberán proporcionar los niveles de iluminación en luxes de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento.

**Norma 8.** Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes.

Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

I. Los locales habitables y las cocinas doméstica en edificaciones habitacionales, los locales habitables en edificios de alojamiento, los cuartos de encamados en hospitales y las aulas en edificaciones para educación elemental y media tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas interiores o patios que satisfagan lo establecido en la Norma 7 del presente artículo. El área de abertura de ventilación no será inferior al 5% del área del local.

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, oficinas, salud, educación, cultura, recreación, alojamiento y servicios mortuorios



deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos cuya superficie no sea menor del 10% de la planta deberán corresponder a la siguiente función:

$$A = hs/200$$

En donde A es el área de la sección transversal del ducto.

H es la altura del edificio en metros lineales.

S es el área en planta del cubo de la escalera en metros cuadrados.

En estos casos el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcionen como chimenea; la puerta para azotea debe cerrar herméticamente; y las aberturas de los cubos de la escalera a los cubos de extracción de humo, deberán tener una área entre el 5% y 8% de la planta del cubo de la escalera en cada nivel.

**Norma 8.** Los demás locales de trabajo, reunión o servicio en todo tipo de edificación tendrán ventilación natural con las mismas características mínimas señaladas en las normas anteriores o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen durante los periodos de uso, los siguientes cambios de volumen de aire del local.

<b>Locales</b>	<b>Cambio por hora</b>
Locales de trabajo y reunión en general; sanitario doméstico	6 cambios por hora
Cocinas domésticas, baños públicos, cafeterías, restaurantes y estacionamientos	10 cambios por hora
Cocinas en comercios de alimentos	20 cambios por hora
Centros nocturnos, bares y salones de fiesta	25 cambios por hora



Circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, pueden ser a través de otros locales

1 cambio por hora

**Norma 9.** Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto o espectáculos deportivos deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas siguientes:

I. La isóptica o condición de igual visibilidad deberá calcularse con una constante de 12 cm, medida equivalente a la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador que se encuentre en la fila inmediata inferior.

II. En cines o locales que utilicen pantallas de proyección, el ángulo vertical formado por la visual del espectador al centro de la pantalla y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no deberá exceder de 30 grados, y ángulo horizontal formado por la línea normal a la pantalla, en los extremos y la visual de los espectadores más extremos, a los remates correspondientes de la pantalla, no deberá exceder de 50 grados.

III. En aulas de edificaciones de educación elemental y media, la distancia entre la última fila de bancas o mesas y el pizarrón, no deberán ser mayor de 12 metros.

## Sección Quinta

### De los Dispositivos de Seguridad y Protección

**Artículo 407.** Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación deberán contar con rejas y desniveles para protección al público y que impidan el acceso de éste a las áreas restringidas.



Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras de por lo menos 1.20 m de altura, en todo su perímetro a una distancia de por lo menos 1.50 m de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

**Artículo 408.** Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación deberán contar con señales visuales diseñados de manera que informen sobre su existencia, estar protegidos con elementos que impidan el choque del público contra ellos.

**Artículo 409.** Las edificaciones señaladas a continuación deberán contar con un local de servicio médico que consiste en un consultorio con mesas de exploración, botiquín de primeros auxilios y un sanitario con lavabo y excusado.

TIPO DE EDIFICACIÓN	NUMERO MÍNIMO DE MESAS DE EXPLORACIÓN
Educación elemental	Mínimo una hasta 500 alumnos, una por cada 500 adicionales o fracción
Deportes y Recreación	Una por cada 10,000 concurrentes o fracción
Centros Deportivos	Una por cada 1,000 concurrentes o fracción
Alojamiento	Una por cada 100 cuartos o fracción
Industria	Una por cada 100 trabajadores a partir de 51
Centros Comerciales	Una, Mínimo

**Artículo 410.** Las albercas deberán contar en todos los casos, con los siguientes elementos y medios de protección:

I. Andadores a las orillas de la alberca, con superficie áspera o de material antiderrapante, contruidos de tal manera que se eviten los encharcamientos.



II. En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 90 cm, se pondrá una escalera por cada 25 m lineales de perímetro.

III. Las instalaciones de trampolines y plataformas reunirán las siguientes condiciones:

a) Las alturas máximas permitidas serán de 3 m. para los trampolines y de 10 para las plataformas.

b) La anchura de los trampolines será de 0.50 m y la anchura mínima de la plataforma de 2.00 m. La superficie en ambos casos será antiderrapante.

c) Las escaleras para trampolines y plataformas deberán ser de tramos rectos, con escalones de material antiderrapante; con huellas de 25 cm, cuando menos y peraltes de 18 cm., cuando más;

d) Se deberán colocar barandales en las escaleras y en las plataformas a una altura de 90 cm, en ambos lados en estas últimas, también en la parte posterior.

e) La superficie del agua deberá mantenerse agitada en las albercas con plataforma a fin de que los clavadistas la distinguan claramente:

f) Normas para los trampolines, las que a continuación se describen:

Altura de los trampolines sobre el nivel del agua	Profundidad mínima del agua	Distancia a la que debe mantenerse la profundidad mínima del agua a partir de la proyección vertical del centro del extremo frontal del	Volado mínimo entre el borde de la alberca y la proyección vertical en el extremo del trampolín
---	-----------------------------	---	---



		trampolín	
		Al frente - Hacia atrás - A cada lado	
Hasta 1 m.	3.0 m.	6.20 m. -1.5 m. - 2.7 m.	1.50 m.
De más de 1.0 m.	3.5 m.	5.3 m. - 1.5 m. - 2.2 m.	1.5 m.

**g) Normas para plataformas, las que a continuación se describen:**

Altura de la plataforma sobre el nivel del agua.	Profundidad mínima del agua.	Distancia a la que debe mantenerse la profundidad mínima del agua a partir de la proyección vertical del centro del extremo frontal de la plataforma.	Volado mínimo entre el borde de la alberca y la proyección vertical del extremo de la plataforma.	Distancia mínima entre las proyecciones verticales de los extremos de plataformas colocadas una sobre otra.
		Al frente-Hacia atrás-A cada lado		
Hasta 6.5 m.	4.0 m.	7.0 m. -1.5 m. - 3.0 m.	1.5 m.	0.75 m.



De más de 6.5 hasta 10.0 m.	4.5 m.	10.0 m. - 1.5 m. - 3.0 m.	1.5 m.	0.75 m.
-----------------------------	--------	---------------------------	--------	---------

**IV.** Deberán diferenciarse con señalamientos adecuados a las zonas de natación y de clavados e indicarse en lugar visible las profundidades mínimas y máximas, así como el punto en que la profundidad sea de 1.50 m y en donde cambie la pendiente del piso del fondo.

**Artículo 411.** Deberán ubicarse uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores; convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte en los siguientes casos y aplicando los índices mínimos de dimensionamiento indicados.

I Habitacional plurifamiliar	0.50 m <sup>3</sup> /por vivienda
II Servicios y otros usos no habitacionales con más de 500 m <sup>2</sup> construidos	0.01 m <sup>3</sup> /por m <sup>2</sup> construido
III Almacenamiento, abasto, salud e industria con más de 500 m <sup>2</sup> construidos	0.02 m <sup>3</sup> /por m <sup>2</sup> construido

## CAPÍTULO VIII

### DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

**Artículo 412.** En el diseño, proyecto y dimensionamiento de edificaciones y de espacios públicos y privados, de equipamiento y mobiliario urbano con servicio al público, y en los fraccionamientos habitacionales y condominios, se deberá tener presente y en cuenta a las personas con discapacidad.





Sera de carácter obligatorio la accesibilidad universal en todo espacio del Municipio de Torreón.

Para el caso de edificaciones hospitalarias deberá aplicarse la Norma Oficial Mexicana vigente.

**Artículo 413.** Todas las edificaciones públicas y privadas con servicio al público que se construyan, remodelen o modifiquen deberán cumplir con las disposiciones señaladas en el presente artículo y las normas técnicas del presente capítulo.

I. Los pasillos y andadores para personas con discapacidad no tendrán obstáculos y estarán exentos de curvas, escalera o cualquier cambio brusco de nivel.

II. Los pasillos o andadores que tengan cambio de nivel se dotarán de rampas con pendiente máxima del 8% y 1.20 m de ancho mínimo.

III. El ancho entre paredes de corredores o pasillos no será menor de 1.10 m.

IV. Las puertas no tendrán menos de 90 cm.

**Artículo 414.** La accesibilidad universal para edificios por derecho de vía y áreas de estacionamiento, será libre de obstáculos, que conduzca cuando menos a una puerta de acceso general utilizada por el público.

Donde existan guarniciones a lo largo de ese camino, como es entre un área de estacionamiento y una banquetta, deberá haber una rampa con pendiente no mayor de 8 % y un ancho no menor de 1.20 m que permita el acceso en silla de ruedas.



El estacionamiento que dé servicio a cada camino de entrada tendrá un número de espacios de estacionamiento a nivel reservado para las personas con discapacidad. Cada espacio de estacionamiento así reservado tendrá un ancho mínimo de 3.80 m.

**Artículo 415.** La accesibilidad dentro de los edificios se hará utilizando uno de los accesos de salida en planta baja, de preferencia una entrada utilizada generalmente por el público e incluirá provisiones de acceso a cada piso; habiendo elevadores, cumplirán con lo requerido como acceso:

I. Las entradas a los elevadores estarán identificadas para cada piso por medio de una placa, localizada a 1.50 m sobre el nivel de piso en el lado derecho de dicha entrada, conteniendo números rectos de por lo menos 4cm. de alto, realzados.

II. Las instalaciones comunes para uso de los residentes e invitados, como albercas, patios, saunas, salas de recreo, lavanderías y áreas similares deberán cumplir con lo establecido en este artículo.

III. En los lugares de acceso que no tengan espacio para giro de 1.20 m habrá puertas que abatan hacia afuera si son de hojas con bisagras.

IV. En los edificios equipados con bebederos, por lo menos uno de ellos tendrá altura no mayor de 85 cm sobre el nivel del piso, equipado con controles manuales frontales. Cuando los bebederos estén colocados en nichos, estos nichos tendrán un ancho de 80 cm o más.

V. Donde existan teléfonos públicos, como mínimo, uno deberá quedar instalado con el gancho del auricular y el receptor de monedas a una altura no mayor de 1.30 m. Deberá haber un acceso sin obstáculos y a una distancia de 30 cm del aparato de acceso no será menor de 80 cm o más.



**Artículo 416.** En edificios donde haya sanitarios para uso al público, cuando menos un sanitario para hombres y uno para mujeres en la planta baja, será accesible y utilizable para personas con discapacidad. Los sanitarios deberán señalarse por signos o símbolos de reconocimiento usual para estas personas. Donde los sanitarios no estén visibles desde las áreas públicas de cada piso, se dirigirá a ellos con signos o símbolos adecuados.

En los demás casos, se instalarán sanitarios individuales unisexuales para estas personas que cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas y estarán equipados con inodoro, lavabo y puerta con chapa.

En cambios bruscos de nivel del piso a puertas de sanitarios superior a 2.5 cm deberá contarse con rampa. Donde la entrada a sanitarios sea vestíbulo de mamparas a una serie de puertas, deberá haber espacio para obstáculos entre éstas, no menor de 1.20 m de ancho y 1.50 m de largo.

**Artículo 417.** En los lugares de reunión que cuenten con algún arreglo de asientos, habrá no menos de dos localidades con buena visibilidad para personas en silla de ruedas.

Las localidades con buena visibilidad para personas en silla de ruedas, quedarán en forma razonable y conveniente en una sección o secciones de las instalaciones de la manera siguiente:

I. Proporcionando asientos portátiles de fácil acceso.

II. Proporcionando espacios libres desprovistos de asientos fijos o portátiles.



Estas localidades quedarán ubicadas de tal forma que no interfieran con las salidas de cualquier fila de asientos, accesibles por medio de rampas y/o elevadores y sin infringir los requerimientos para pasillos.

No deberá haber escalones en los pasillos, o en las rutas de acceso utilizadas por los físicamente impedidos para llegar a las localidades con visibilidad. Los pasillos podrán tener inclinaciones si cumplen los requisitos de pendientes.

**Artículo 418.** Lo dispuesto en esta sección no es aplicable a los edificios, instalaciones o áreas dentro de los mismos frecuentadas únicamente por empleados o personas donde los trabajos a realizar no se puedan ejecutar fácilmente por las personas con discapacidad, salvo que dichas áreas se encuentren en el paso a salidas normalmente utilizadas por personas físicamente impedidas.

**Artículo 419.** Los edificios habitacionales o cuartos de huéspedes quedan sujetos a las siguientes disposiciones:

I. El número de unidades de vivienda o cuartos de huéspedes, que requieren cumplir con las disposiciones de este artículo, no serán menos de lo indicado a continuación.

TOTAL DE UNIDADES	de 0 a 19	20 o más
Unidades para personas con discapacidad.	0	5%

II. Los pasillos de las unidades de vivienda sin apertura en las paredes laterales, no podrán ser menores de 1.10 m de ancho.



III. Dentro de las unidades de vivienda, los baños con un claro libre de paso de 75 cm requieren cumplir con las disposiciones de este artículo.

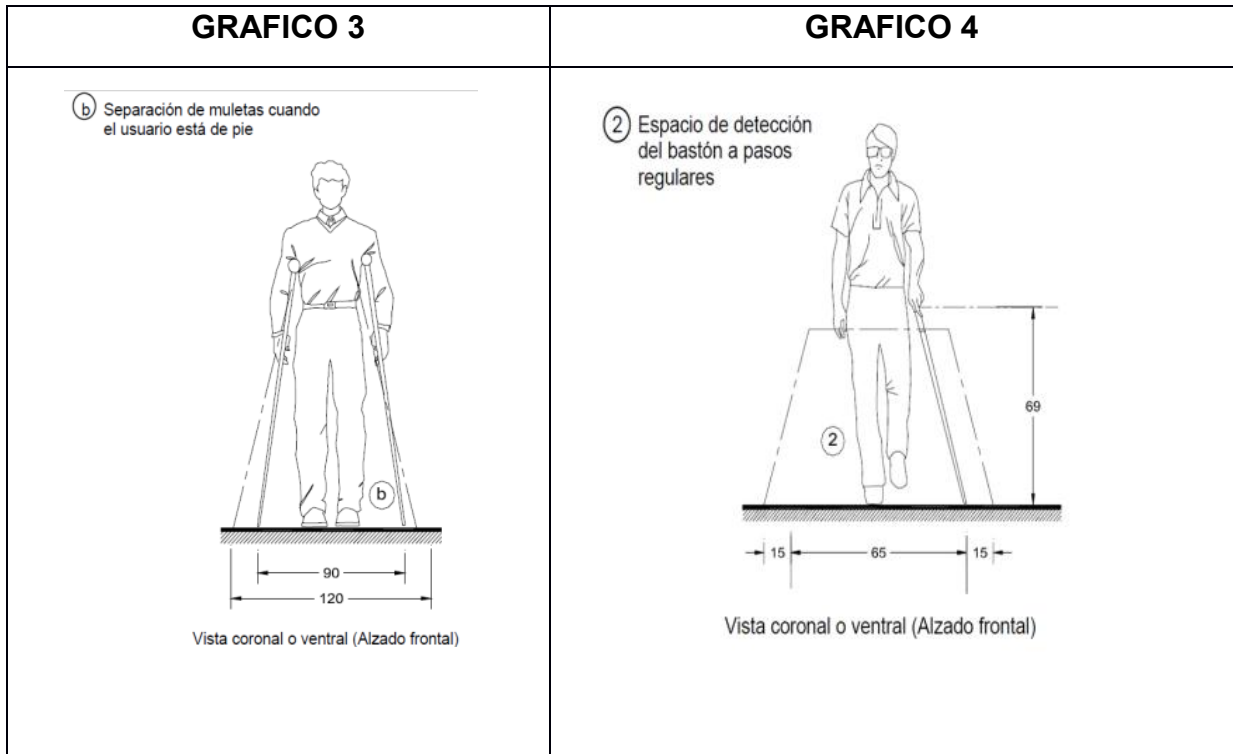
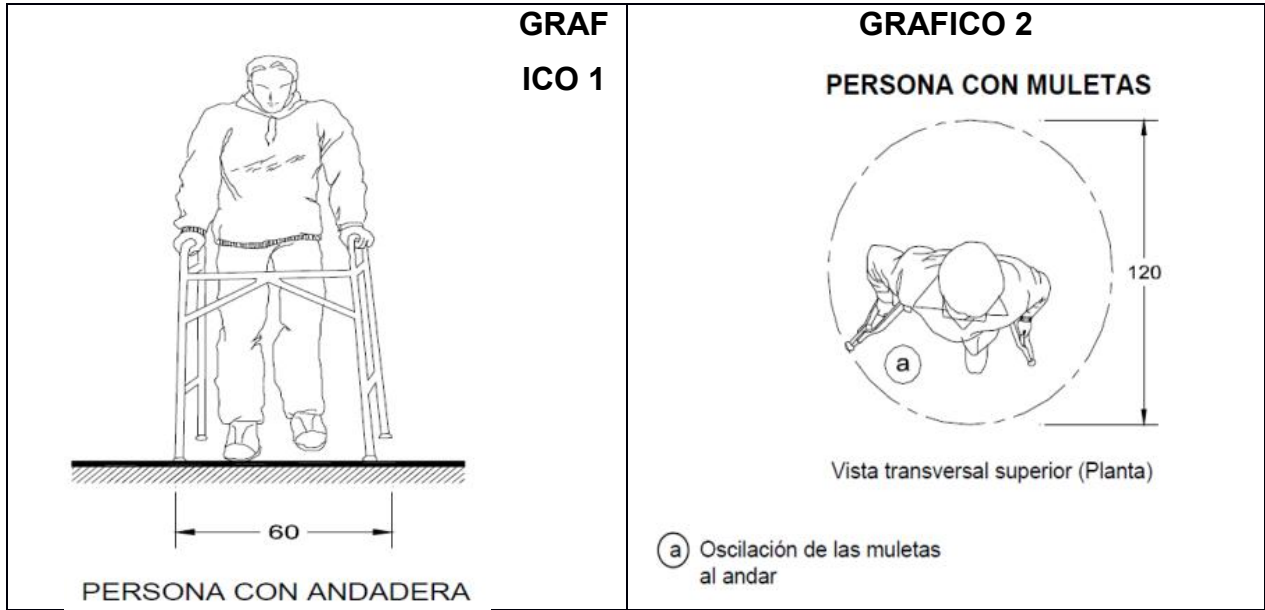
**Artículo 420.** Se exceptúan de la aplicación de las disposiciones de esta sección:

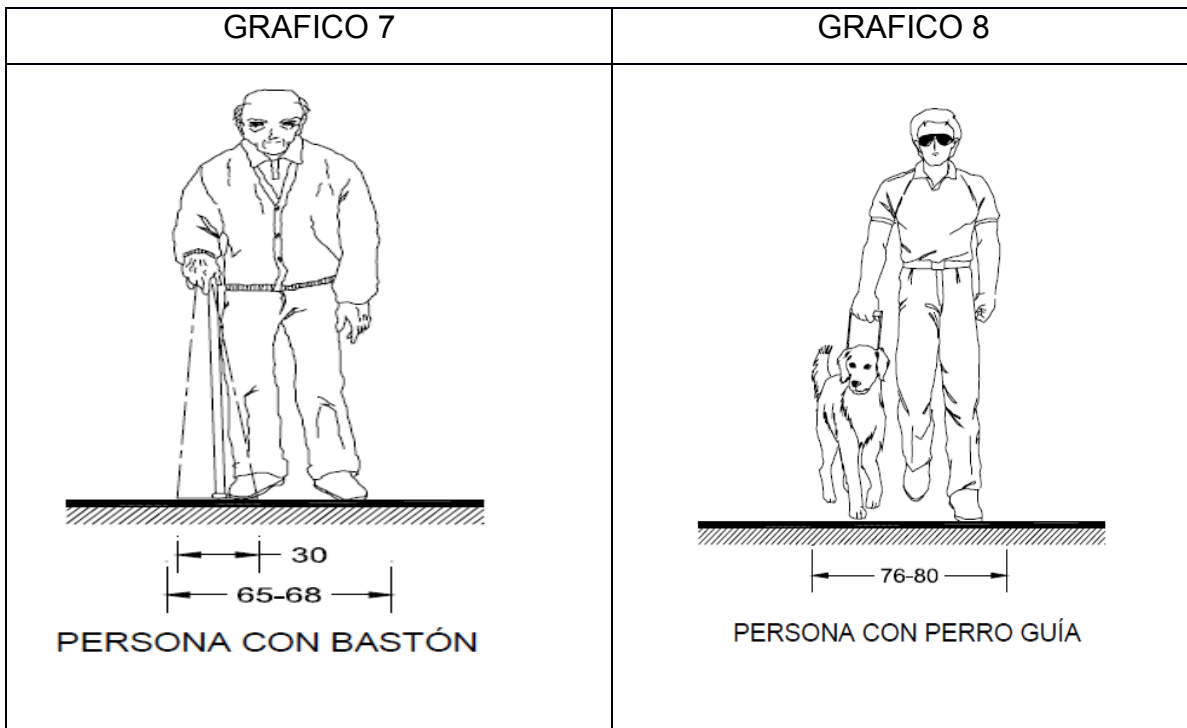
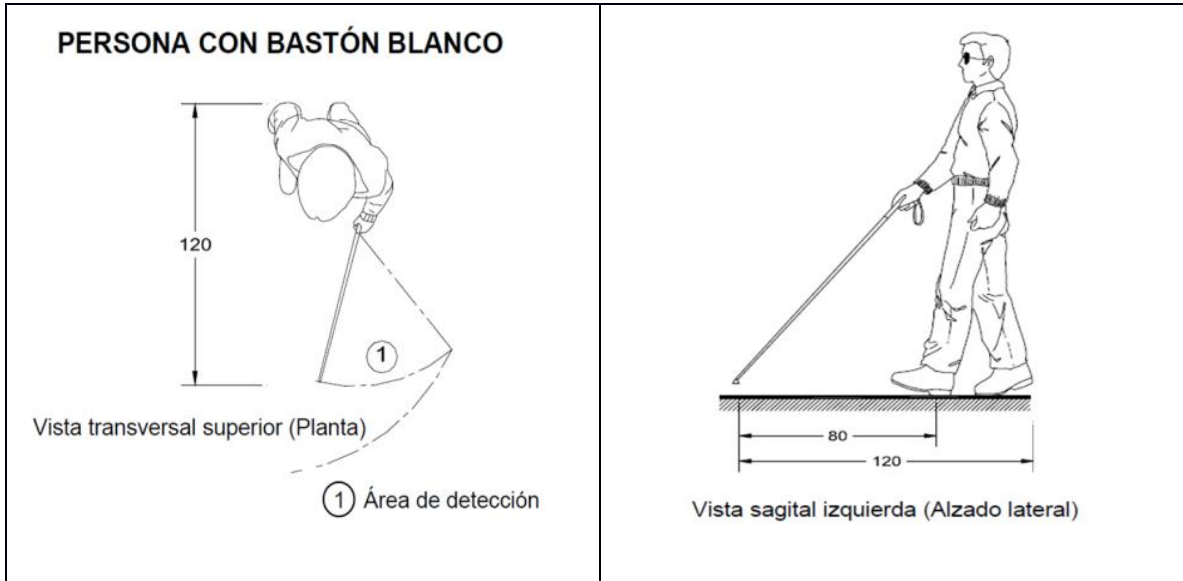
I. Los edificios habitables con accesibilidad en planta baja en donde no haya elevador, no requieren cumplir con las disposiciones de este artículo en los pisos superiores si las instalaciones normalmente utilizadas por el público se encuentran accesibles en planta baja.

II. Los edificios comerciales con una superficie de 500 metros cuadrados o menos por piso, teniendo accesibilidad a planta baja habitable pero sin elevador, y aquellos destinados a almacenes con una superficie de 500 metros cuadrados o menos de oficinas, no requieren cumplir con las disposiciones de este artículo.

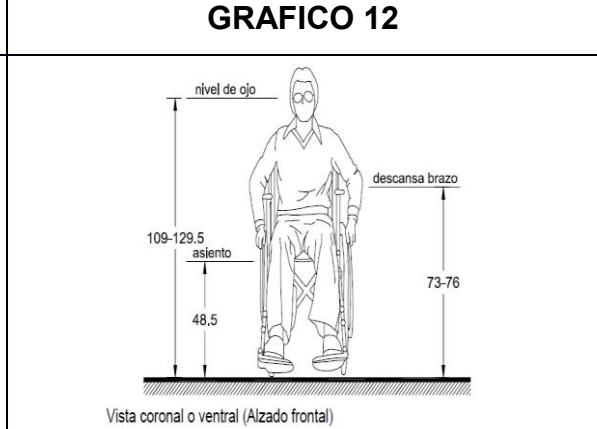
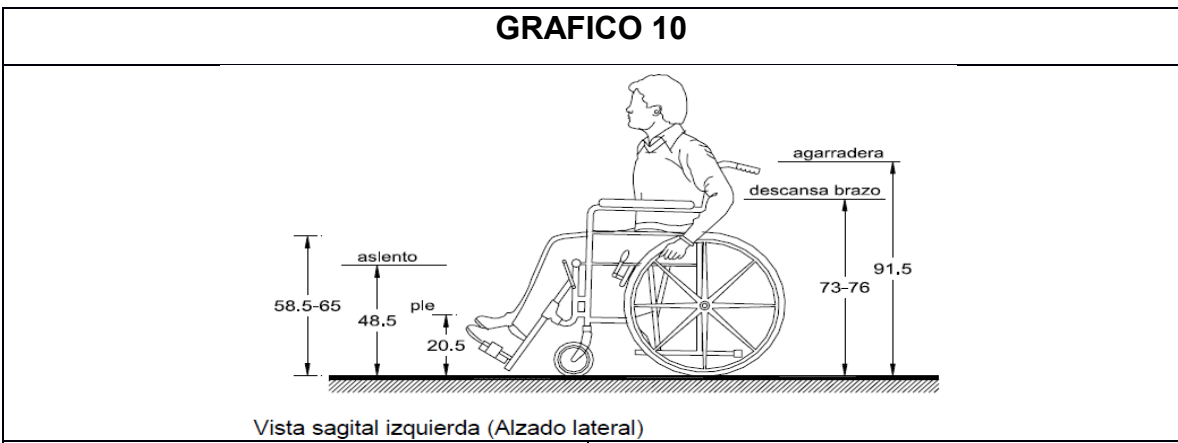
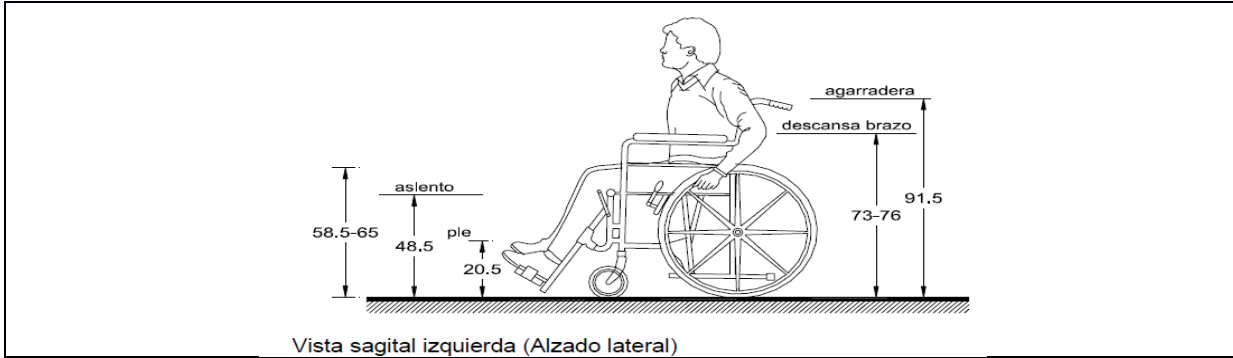
III. Rampas con una longitud de 2.00 m o menos que proporcionen la accesibilidad, no requieren de pasamanos.

**Artículo 421.** Los elementos antropométricos básicos para el diseño, proyecto y dimensionamiento de espacios, equipamiento y mobiliario, para personas con discapacidad son los que aparecen en los siguientes gráficos:

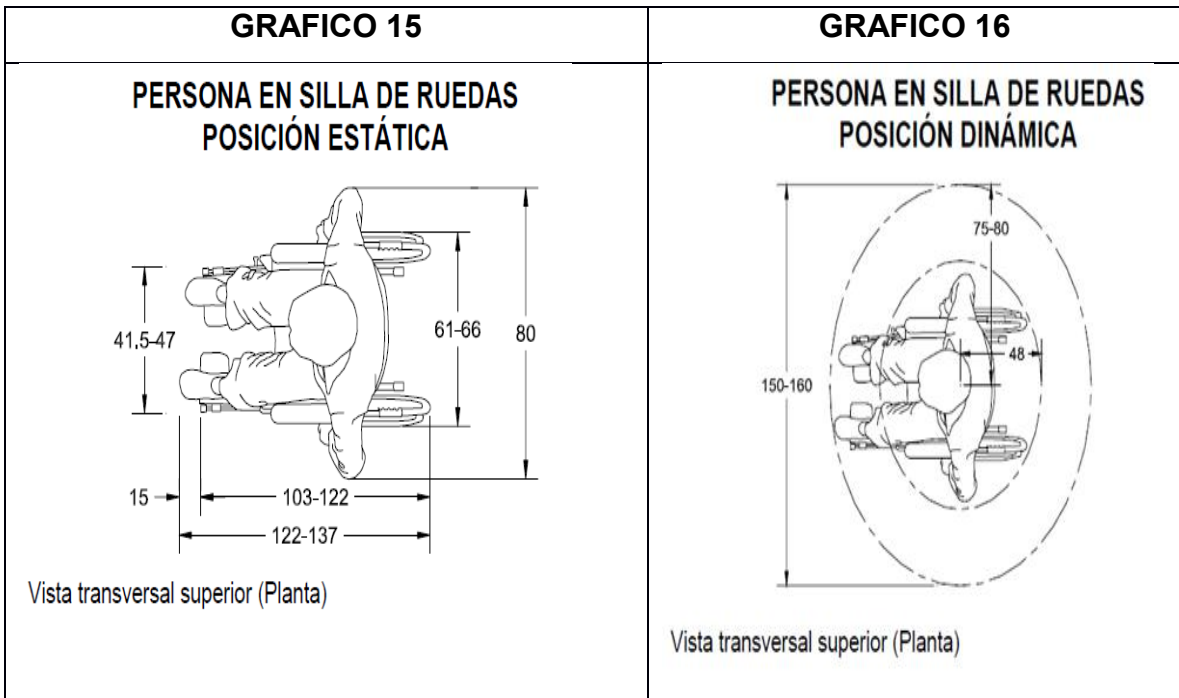
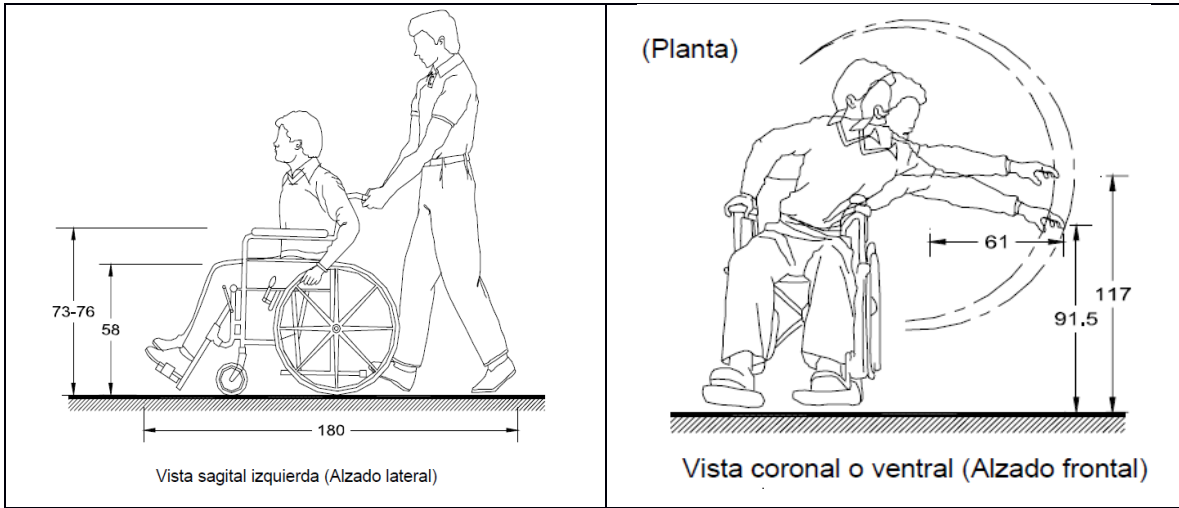




**GRAFICO 9**







**Artículo 422.** Las normas para el entorno arquitectónico y los espacios cubiertos serán las siguientes, seguidas de los ejemplos gráficos correspondientes:

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **313**



**Norma 1.** Baños Públicos. En todos los inmuebles deberán existir baños adecuados para su uso por personas con discapacidad, localizados en lugares accesibles.

Los baños adecuados y las rutas de acceso a los mismos, deberán estar señalizados.

Los pisos de los baños deberán ser antiderrapantes y contar con pendientes del 2% hacia las coladeras, para evitar encharcamientos.

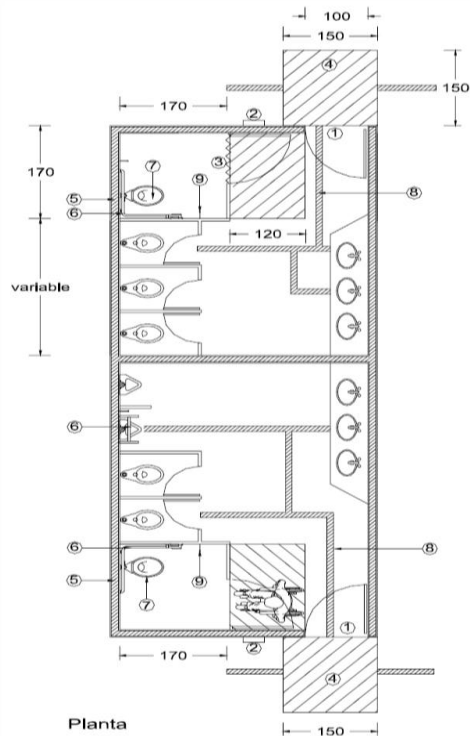
Junto a los muebles sanitarios, deberán instalarse barras de apoyo de 38 mm de diámetro, firmemente sujetas a los muros.

Es recomendable instalar alarmas visuales y sonoras dentro de los baños.

Los muebles sanitarios deberán tener alturas adecuadas para su uso por personas con capacidades diferentes.



**GRAFICO 17**



**Especificaciones:**

1. Ancho mínimo de puerta libre 100 cm.
2. Señalización en iconografía y en braille.
3. Puerta plegadiza o de abatimiento exterior.
4. Área libre de obstáculos y cambio de textura en piso (todos los pisos serán antiderrapantes)
5. Muros sólidos para colocar barras de apoyo.
6. Barras de apoyo.
7. Wc con una altura máxima de 45 a 50 cm.
8. Ruta de tira táctil o cambio de textura desde pasillo para indicación a ciegos y débiles visuales.
9. Gancho de 12 cm. de largo para muleta o bastón.

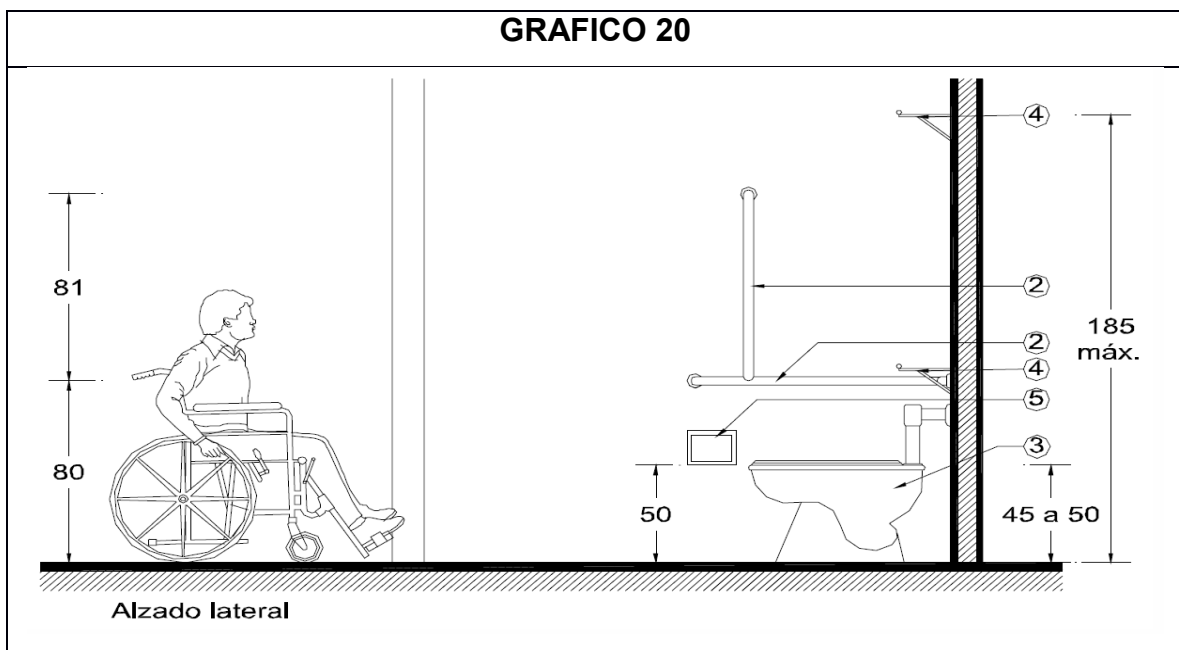
**Norma 2. Baños: inodoros.**

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 315**



Los espacios para inodoros deberán cumplir con las especificaciones generales indicadas en el apartado de baños públicos.

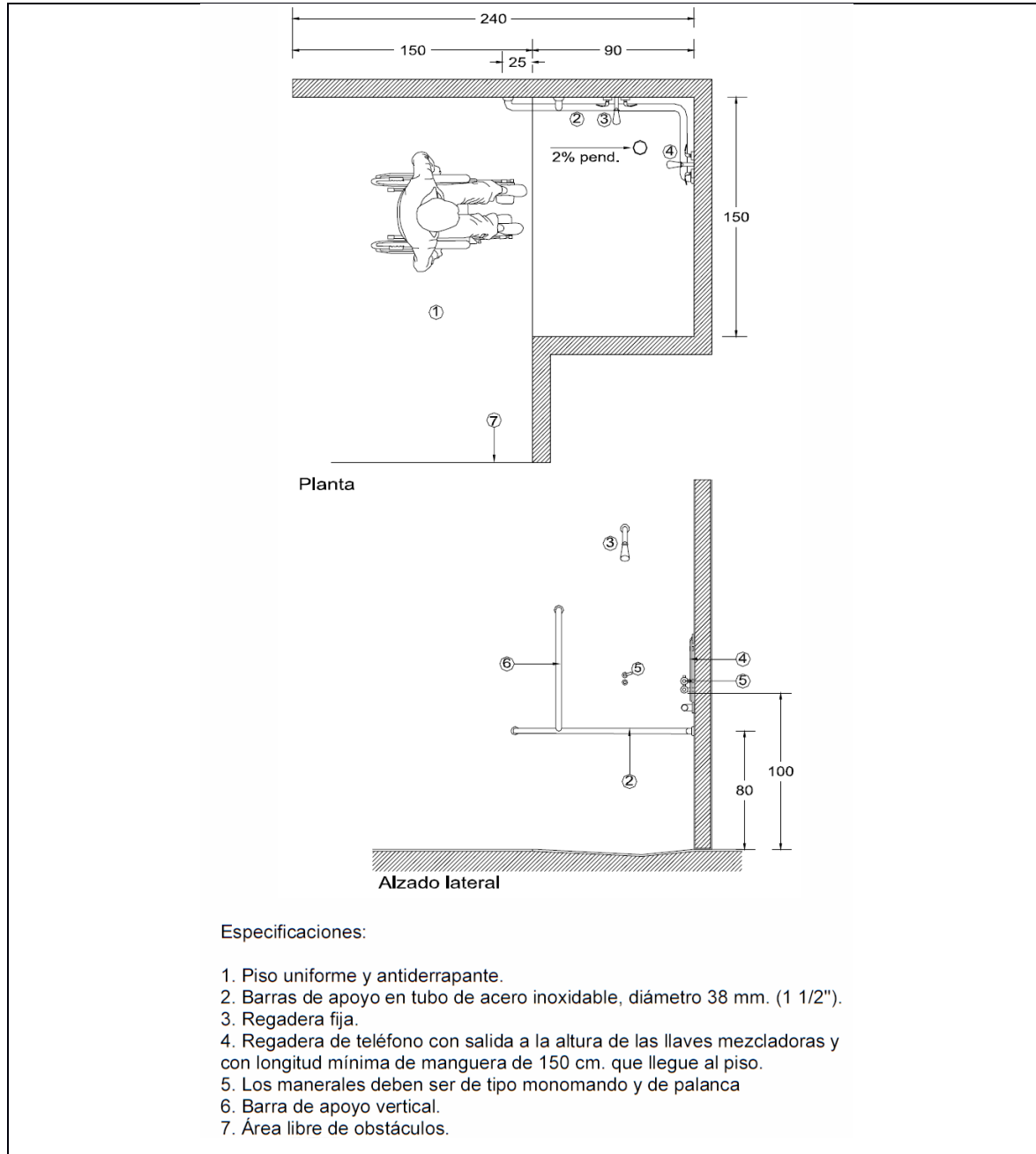




**Norma 3.** Baños: regaderas. Área de aproximación de piso antiderrapante con pendiente del 2% hacia la coladera.



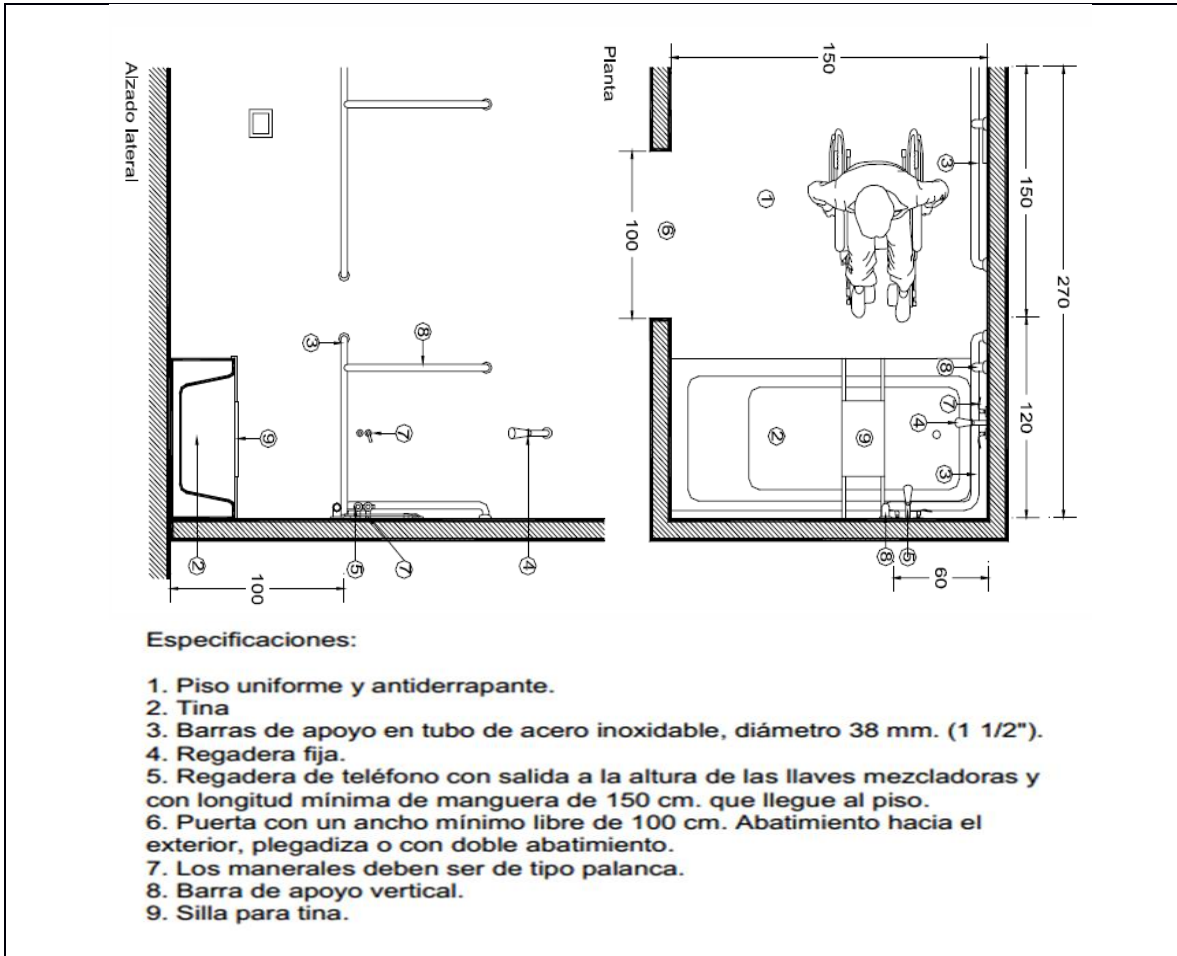
## GRAFICO 21



**Norma 4.** Baños: tinas. Área de aproximación a muebles sanitarios de piso antiderrapante.

## GRAFICO 22

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **319**

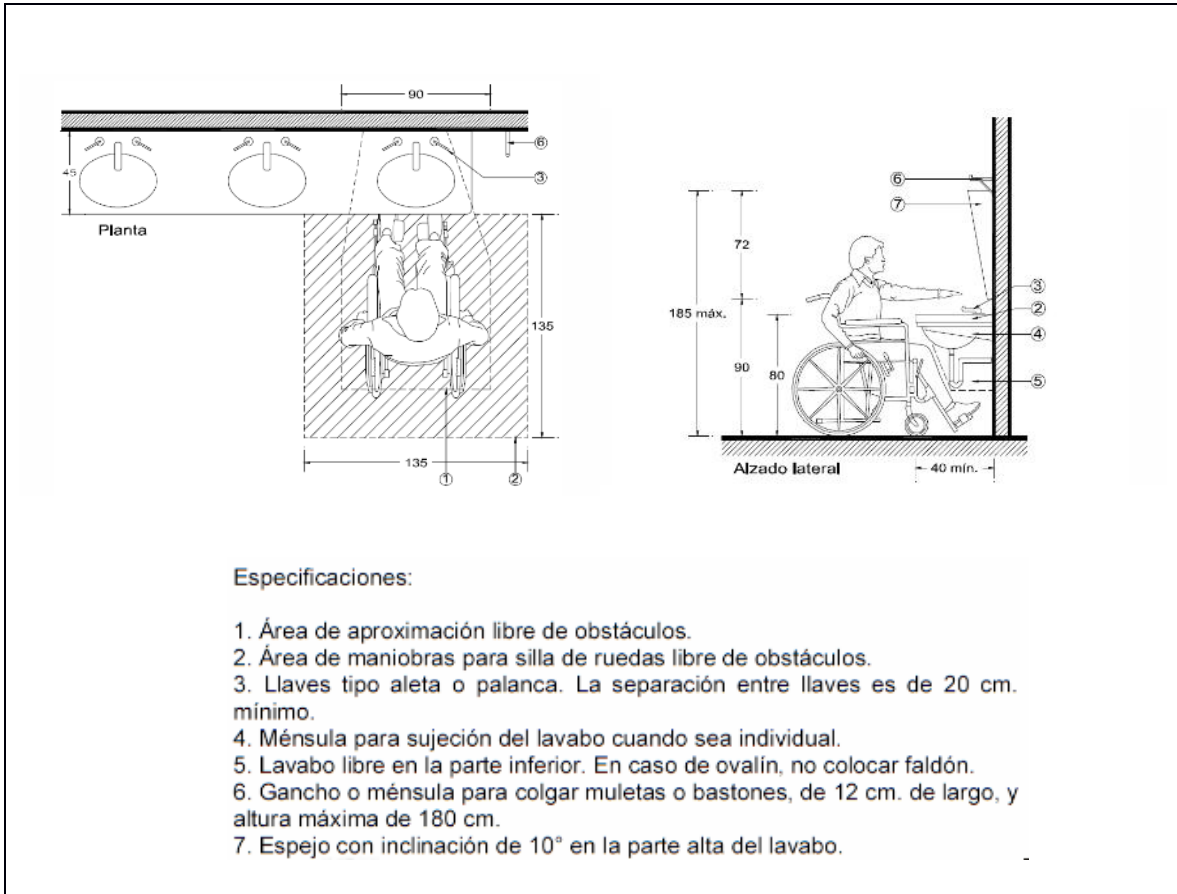


**Norma 5.** Baños: lavamanos. Los espacios para lavamanos, deberán cumplir con las especificaciones generales indicadas en el apartado de baños públicos.

### GRAFICO 23

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **320**





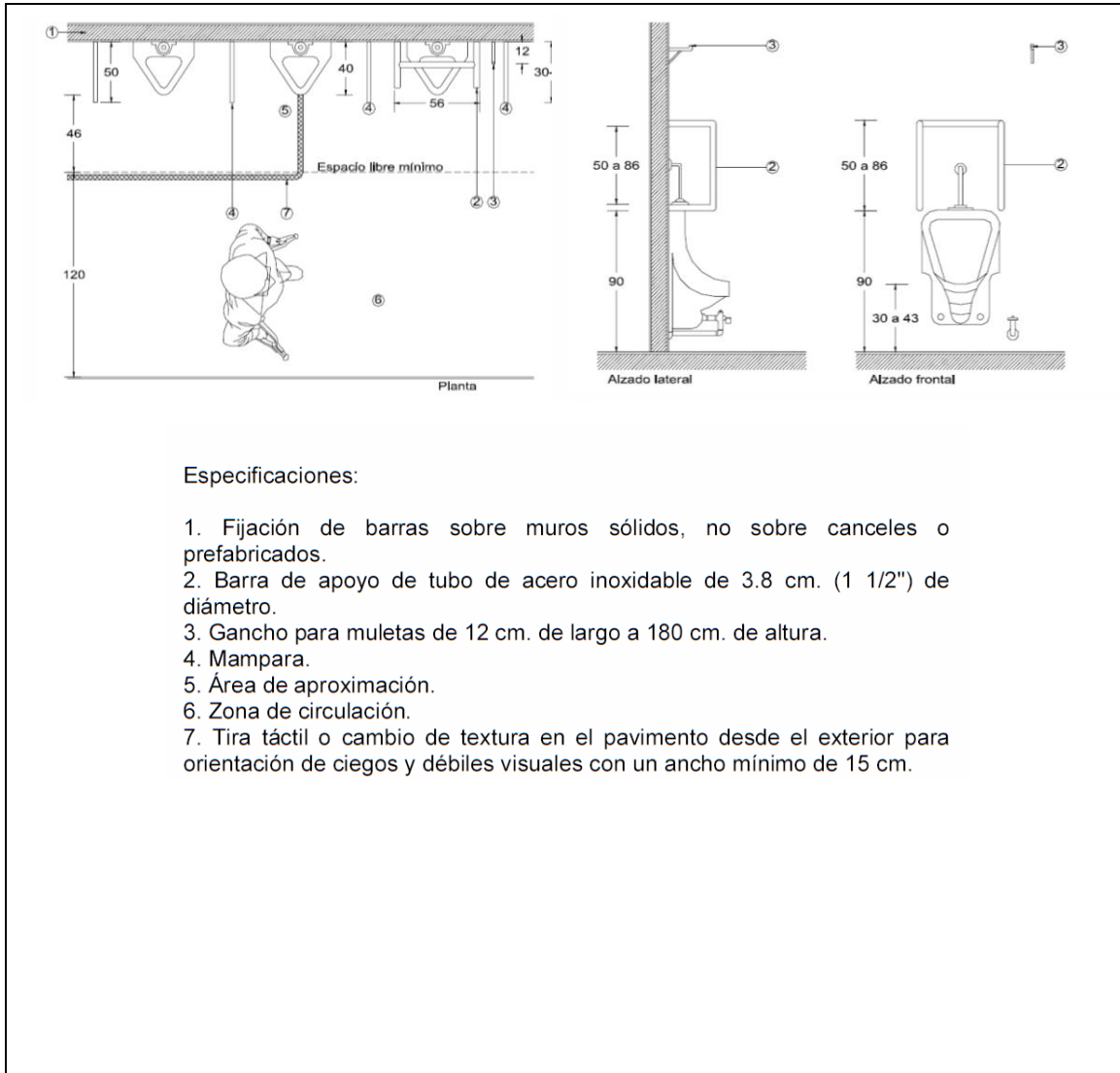
#### Especificaciones:

1. Área de aproximación libre de obstáculos.
2. Área de maniobras para silla de ruedas libre de obstáculos.
3. Llaves tipo aleta o palanca. La separación entre llaves es de 20 cm. mínimo.
4. Ménsula para sujeción del lavabo cuando sea individual.
5. Lavabo libre en la parte inferior. En caso de ovalín, no colocar faldón.
6. Gancho o ménsula para colgar muletas o bastones, de 12 cm. de largo, y altura máxima de 180 cm.
7. Espejo con inclinación de 10° en la parte alta del lavabo.

### Norma 6. Baños: Mingitorios.

#### GRAFICO 24

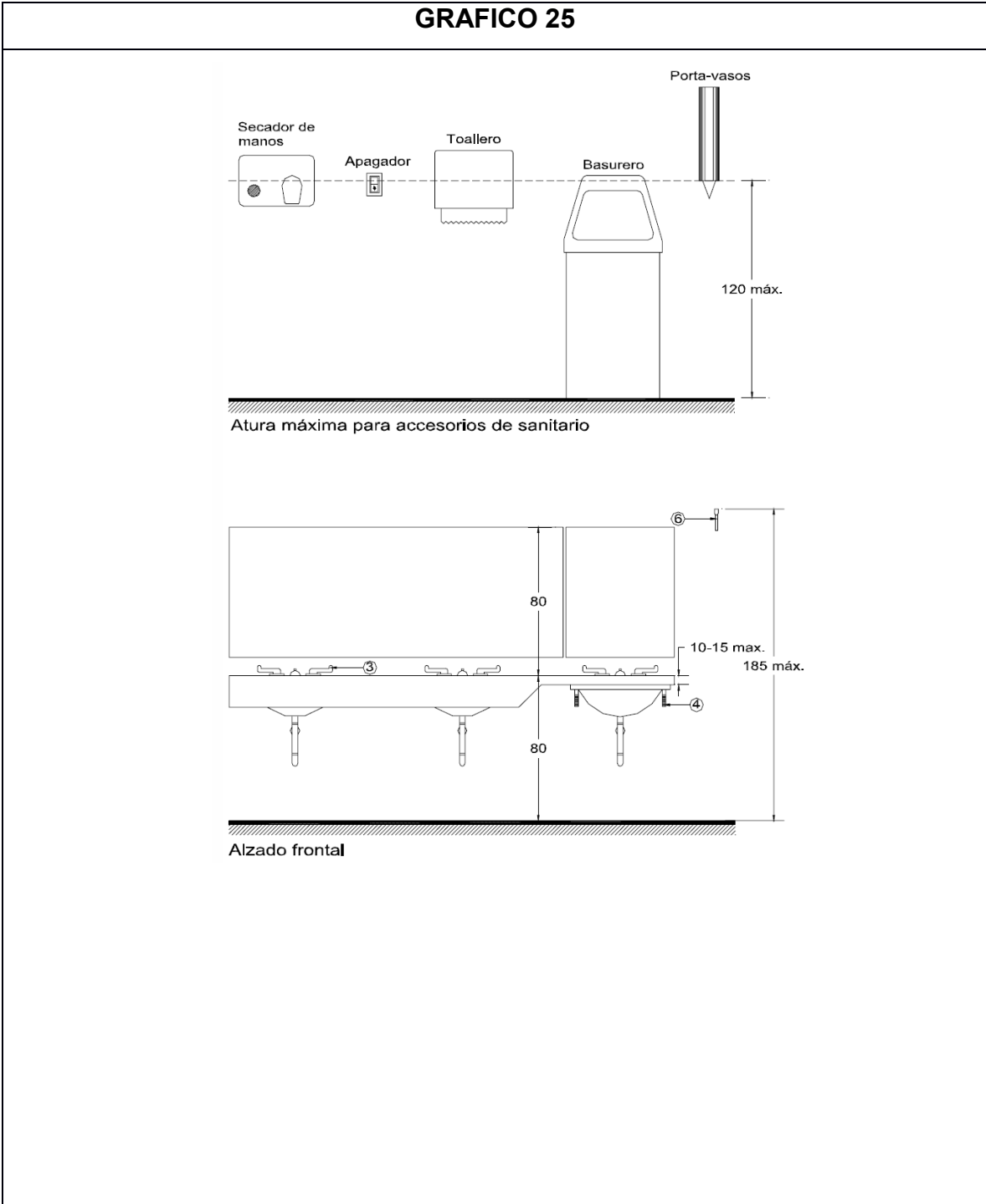
Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **321**



**Norma 7.** Baños: accesorios. Los accesorios en baños, deberán instalarse por debajo de 1.20 m de altura y no obstaculizar la circulación.



**GRAFICO 25**





4. Ménsula para sujeción de lavabo.
6. Gancho o ménsula para colgar muletas o bastones.

#### **Norma 8. Circulaciones.**

En edificios para uso público, cuando en la planta baja se tengan diferentes niveles se deben dejar rampas para permitir el tránsito de personas con discapacidad en áreas de atención al público. Esta condición debe respetarse en todos los niveles de los edificios para la salud, tiendas departamentales, tiendas de autoservicio, centros comerciales y en edificios públicos.

En edificios públicos los pisos de los pasillos deben ser de materiales antiderrapantes, deben contar con rampas y no tener escalones; se utilizarán tiras táctiles o cambios de textura para orientación de invidentes (ciegos y débiles visuales) y tendrán un ancho mínimo de 1.20 m.

Los pasillos deben estar libres de cualquier obstáculo.

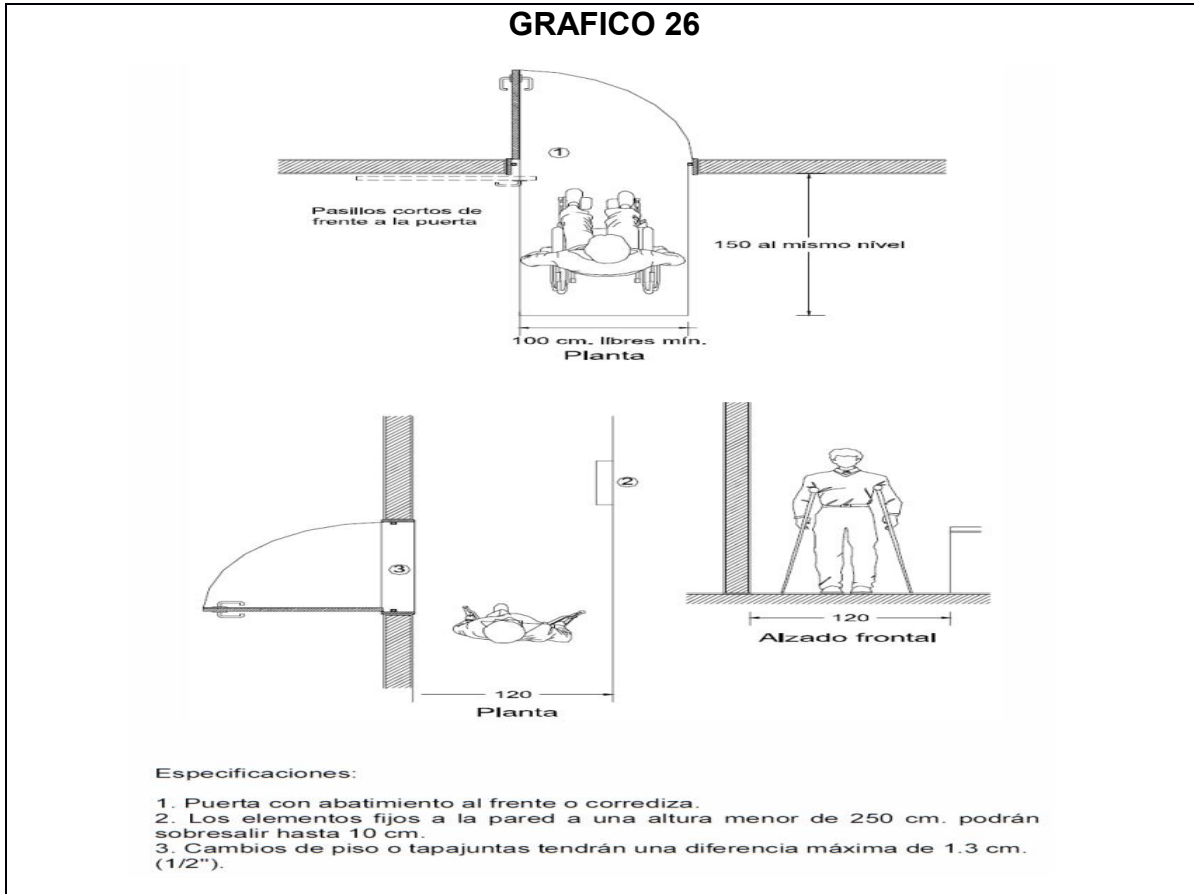
Las circulaciones peatonales en espacios exteriores tendrán un ancho mínimo de 120 cm, los pavimentos serán firmes y antiderrapantes, con cambios de textura en cruces o descansos para orientación de invidentes (ciegos y débiles visuales).

Las circulaciones horizontales mínimas, interiores o exteriores, se incrementarán 60 cm en su anchura por cada 100 usuarios adicionales o fracción.

Las circulaciones horizontales no deben disminuirse en ningún punto.



**GRAFICO 26**



## **Norma 9. Seguridad.**

**I.** Todos los inmuebles deberán contar con señalización (NOM-002-STPS-2000, NOM-026-STPS-1998; NOM-003- SEGOB-2002) de emergencia, alarmas sonoras y visuales para personas ciegas y sordas. La señalización indicará la zona de seguridad o menor riesgo más próxima y la ruta de evacuación accesible, todas estas áreas deberán estar libres de obstáculos.

**II.** Las personas con discapacidad que requieran ayuda para evacuar el inmueble deberán salir al último, ya que pueden obstruir la salida de los demás y provocar un percance mayor.



**III.** En todos los niveles de una edificación deberán existir zonas de seguridad o resguardo, estas deberán contar con espacios exclusivos para personas con discapacidad, las cuales deberán encontrarse en áreas que por su ubicación, materia estructura sean seguras para su resguardo en caso de algún siniestro, no podrán estar ubicadas en escaleras, accesos y/o vestíbulos, ya que podrían obstruir la salida de los demás.

**IV.** En interiores se recomienda que los lugares asignados a personas con discapacidad no se encuentren ubicados cerca de las salidas de emergencia, sino en las zonas de seguridad previamente establecidas.

**V.** Para cada inmueble, se deberá trazar una(s) ruta(s) de evacuación accesible(s), sin obstáculos y debidamente señalizadas.

**VI.** Se deberán desarrollar Programas Internos de Protección Civil para cada inmueble con recomendaciones que sean específicas para cada tipo de siniestro, ya que cada uno representa diferentes necesidades.

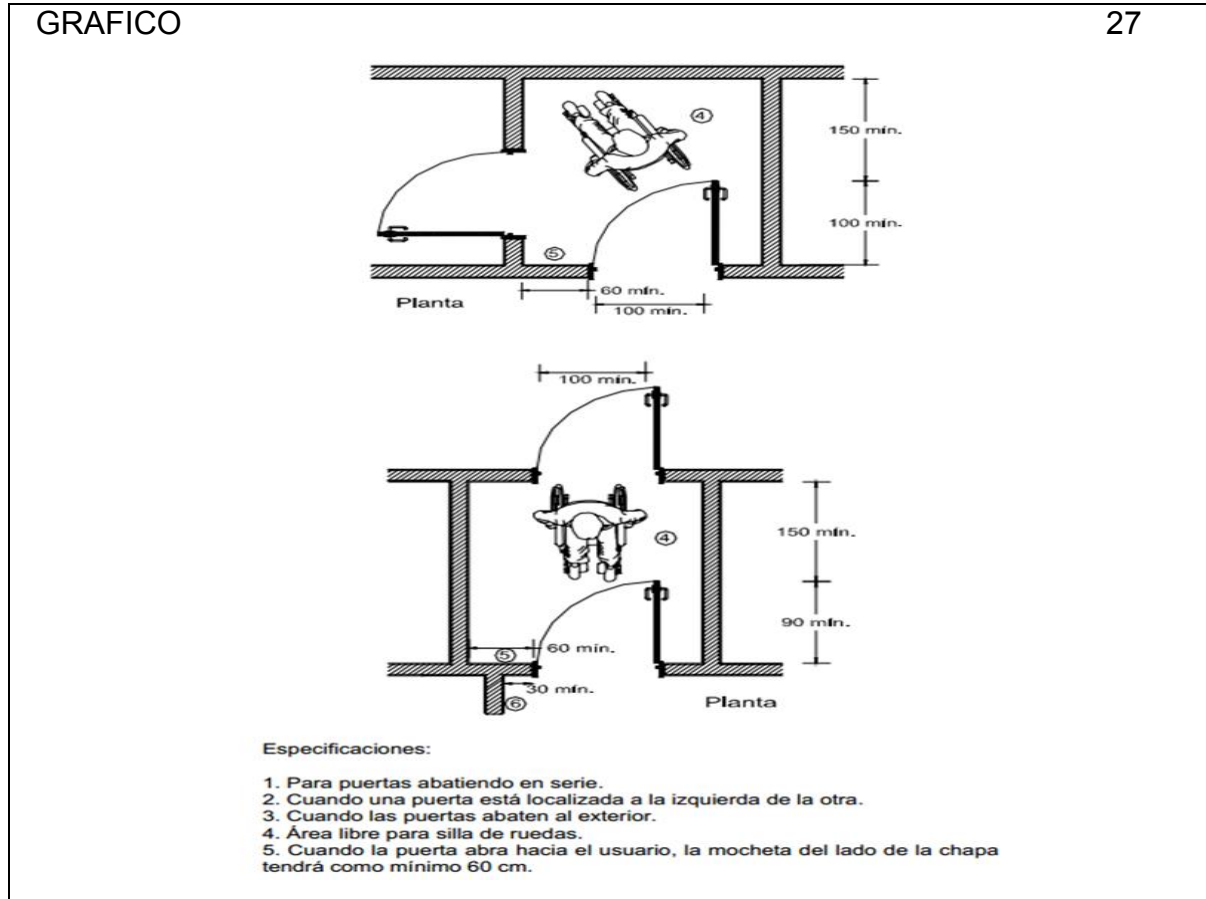
**VII.** Es conveniente que cuando se realice una evacuación al exterior de un inmueble la ubicación en el punto de reunión de las personas con discapacidad sea en el puesto de socorro y/o con brigadas de primeros auxilios (zona de concentración y conteo).

**VIII.** Es importante considerar en los sistemas contra la extinción de fuego, que las alarmas estén a la altura que especifica la norma y que la capacidad de los extintores no sea mayor de 4.5 kg.

Cuando se trate de inmuebles existentes deberán cumplir con la normatividad vigente en construcciones, misma que deben considerar los accesos y/o modificaciones para



las personas con discapacidad, se realizarán las adecuaciones necesarias para contar



con la zona de seguridad, ruta de evacuación, elementos de señalización y alarmas.

En inmuebles nuevos el proyectista deberá de considerar previamente la accesibilidad y disponibilidad de espacios para las personas con discapacidad, así como contemplar en el diseño todos los criterios de seguridad antes mencionados e integrarlos en los planos arquitectónicos.

**Norma 10.** Vestíbulos. Los vestíbulos deberán cumplir con las recomendaciones indicadas en el apartado de pisos y en el de puertas.



Los vestíbulos deberán tener las dimensiones mínimas y distribución adecuada para la circulación y maniobra de las personas en sillas de ruedas.

El abatimiento de puertas no deberá interferir en los espacios de circulación y maniobra de las sillas de ruedas.

Es recomendable la instalación de alarmas visuales y sonoras en los vestíbulos.

**Norma 11.** Vestidores. En los edificios donde se comercie con ropa deberá existir, cuando menos, un vestidor con las características adecuadas para su uso por personas con discapacidad.

La superficie del vestidor no deberá ser inferior a 1.85 por 1.70 m.

Deberán instalarse barras de apoyo en cuando menos dos muros y una banca firmemente anclada.

Es recomendable la instalación de alarmas visuales y sonoras en los vestidores.

Puerta plegable o con abatimiento exterior con un claro libre mínimo de 0.9 m.

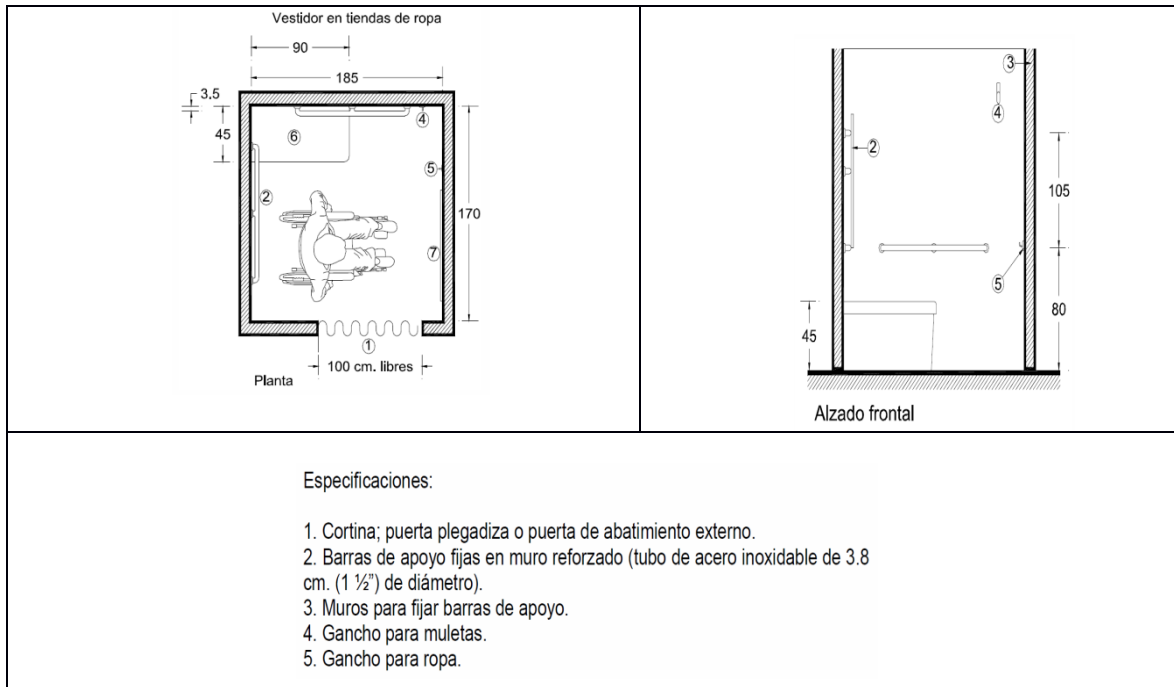
Barras de apoyo.

Banca.

Espejo a partir de 20 cm de altura.

## GRAFICO 28





**Norma 12.** Espacios para auditorios. En todos los auditorios, salas de espectáculos y centros religiosos, deberán existir lugares sin butaca fija para su posible ocupación por personas en silla de ruedas.

Los lugares para personas en silla de ruedas se localizarán de dos en dos, pero sin aislarse de las butacas generales para permitir acompañantes.

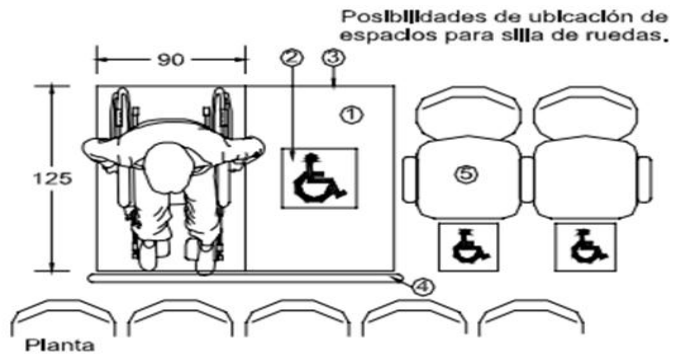
Los lugares para personas en silla de ruedas se localizarán próximos a los accesos y salidas de emergencia, pero no deberán obstaculizar las circulaciones.

Los recorridos hacia los lugares para personas en silla de ruedas, deberán estar libres de obstáculos, señalizados y sin escalones.

Deberán existir lugares señalizados para personas sordas y débiles visuales, cerca del escenario.



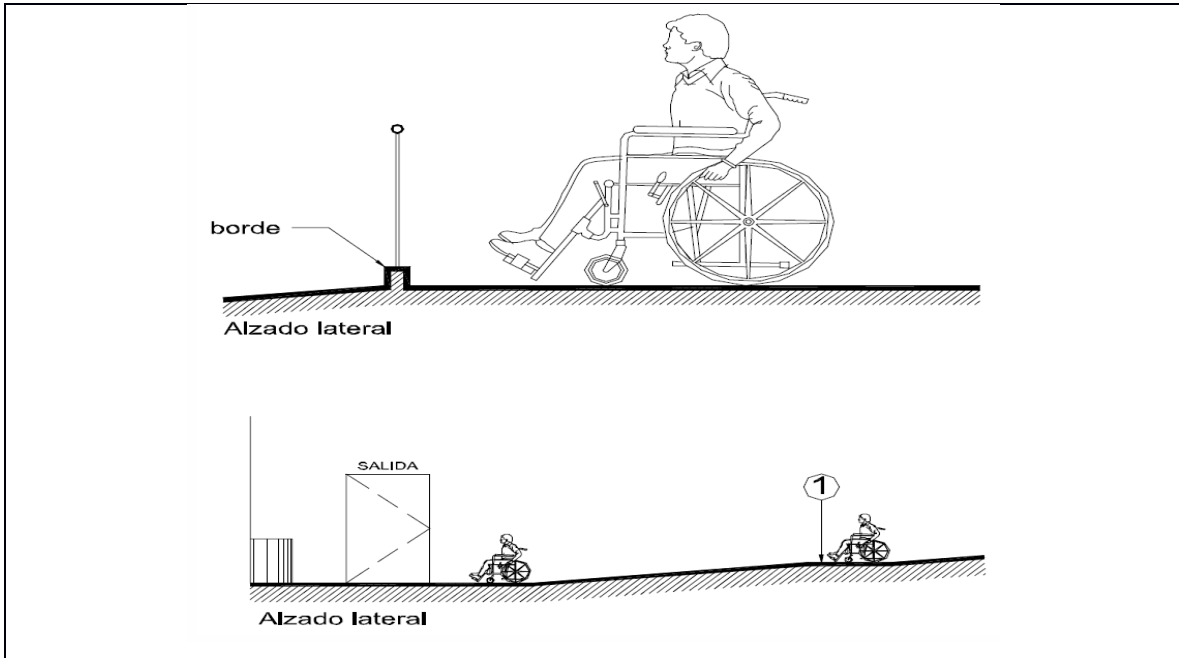
**GRAFICO 29**



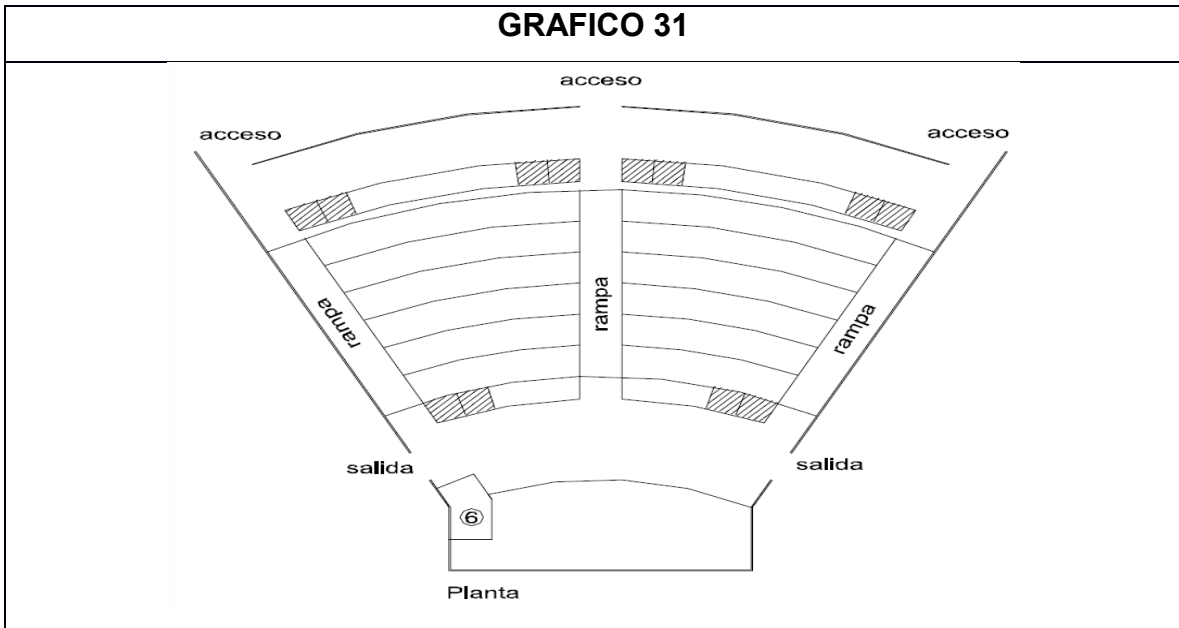
**Especificaciones:**

1. Piso horizontal firme y antiderrapante, en el caso de existir alfombra deberá ser de uso rudo con pelo de 1.3 cm. máximo. Ver EL 06
2. Símbolo Internacional de Accesibilidad señalizado. Ver EL 15
3. Franja amarilla o cambio de pavimento.
4. Barandal y borde en caso de ser necesario.
5. Asiento para personas con muletas, bastón o acompañante.

**GRAFICO 30**



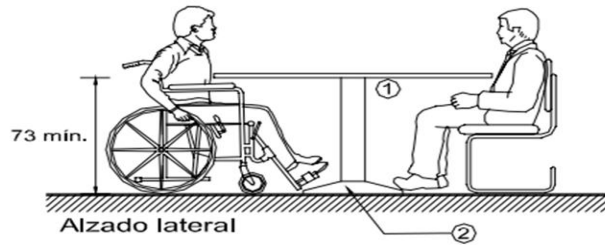
**GRAFICO 31**



**Norma 13.** Espacios para restaurantes. En los espacios para restaurantes se recomienda la instalación de alarmas visuales y sonoras.



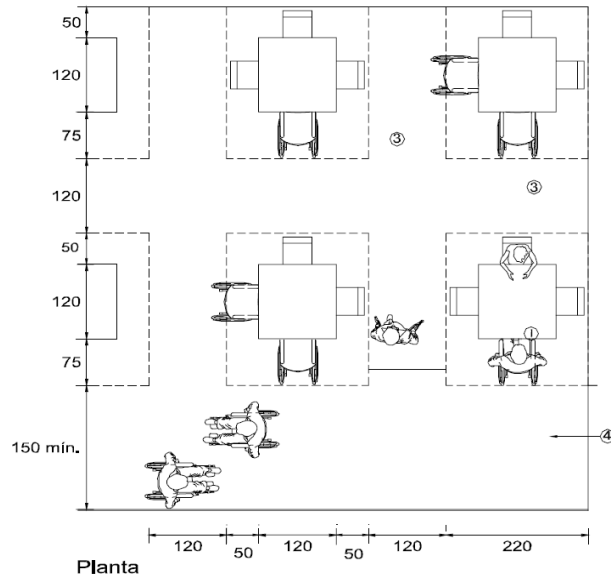
**GRAFICO 32**



Especificaciones:

1. Altura libre de mesa bajo cubierta de 73 cm. y para superficie superior de 80 cm.
2. Localización de apoyos de cubierta.

**GRAFICO 33**



3. Circulación interior mínima con silla de ruedas o muletas.
4. Circulación de acceso.

**Norma 14.** Espacios para hospedajes. Los hoteles y moteles deberán contar con habitaciones accesibles para su uso por personas con discapacidad, de acuerdo a la siguiente dosificación:

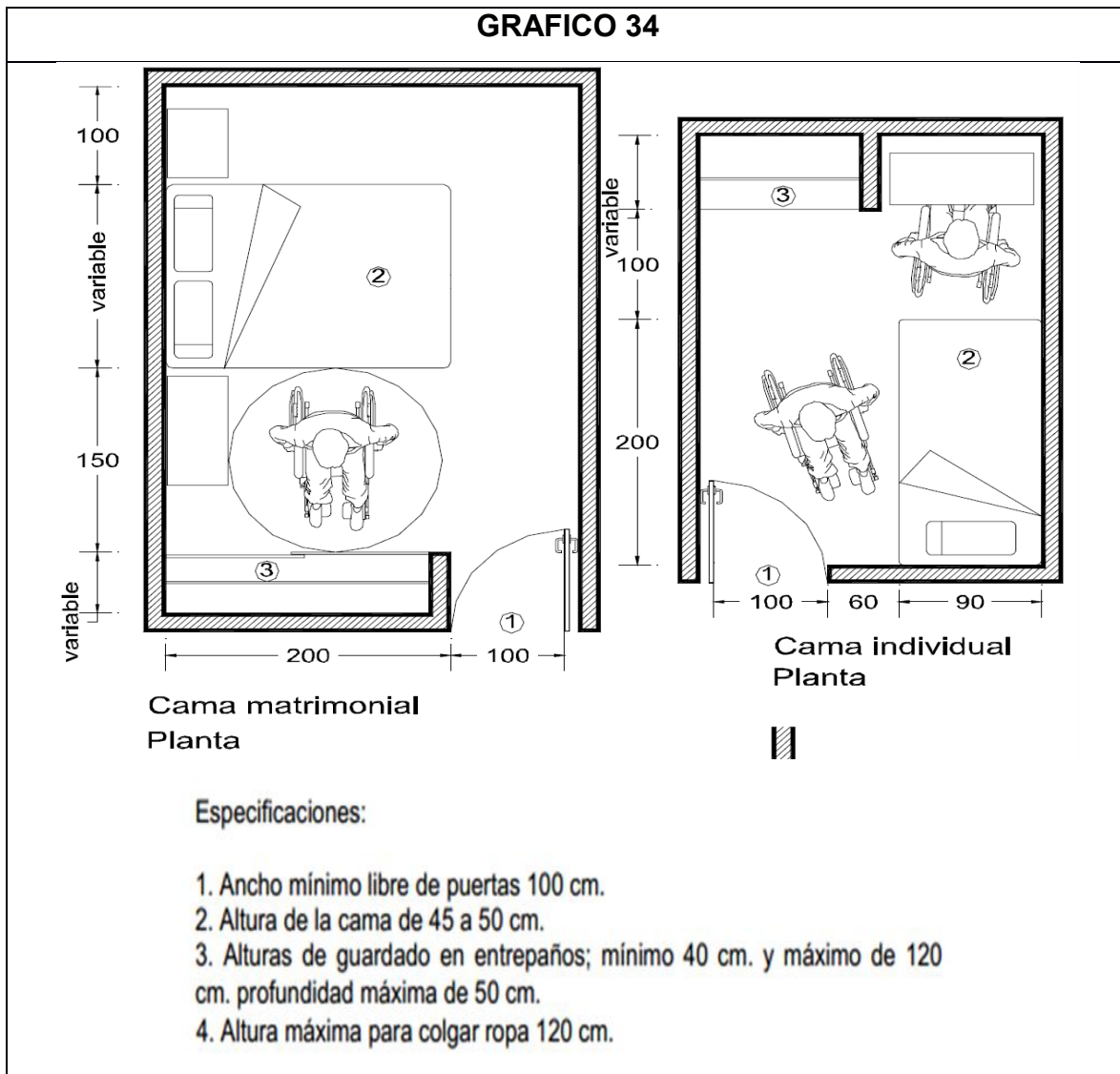
I. Hoteles de hasta 100 habitaciones: una habitación accesible por cada 25.



II. Hoteles de 101 a 200 habitaciones: cuando menos 5 habitaciones accesibles.

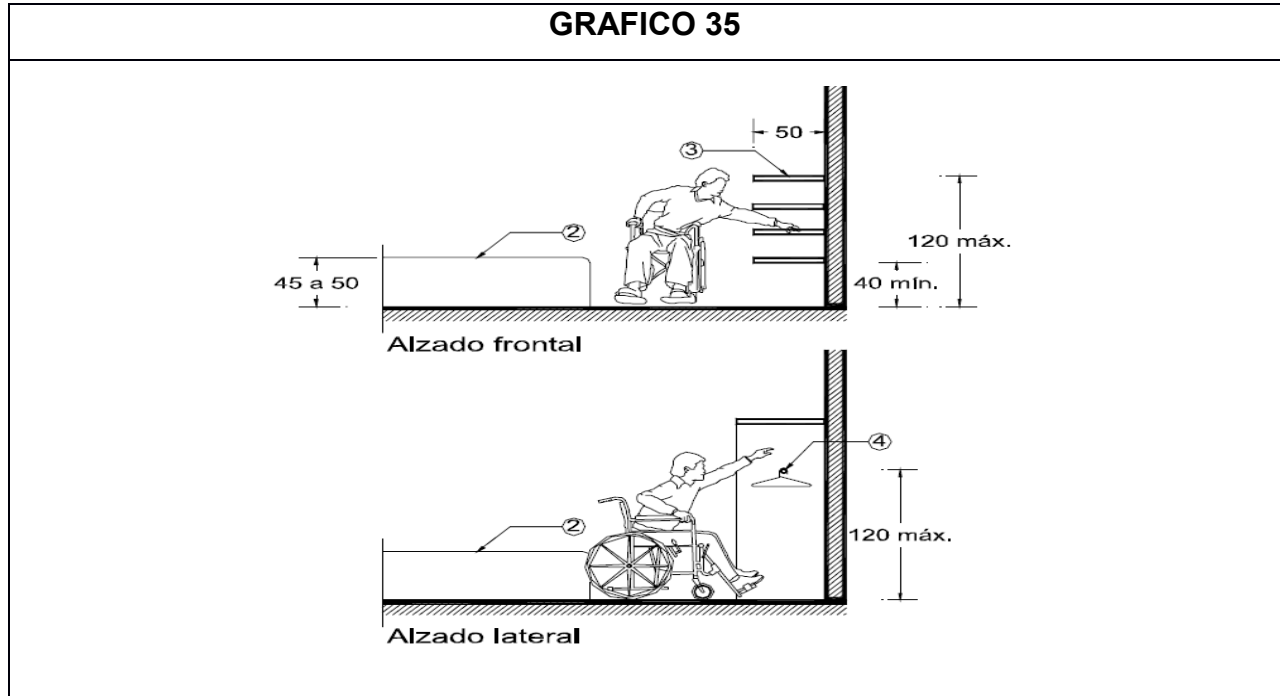
III. Hoteles de 201 o más habitaciones: cuando menos una habitación accesible por cada 100 y no menos de 6.

Las habitaciones accesibles se deberán localizar en planta baja o próximas a elevadores y áreas de resguardo.





**GRAFICO 35**



**Artículo 423.** Las normas para el entorno urbano y los espacios descubiertos serán las siguientes, seguidas de los ejemplos gráficos correspondientes:

**Norma 1.** Andadores.

El ancho mínimo recomendable para andadores es de 1.5 m.

Los andadores deberán tener superficies uniformes y antiderrapantes que no acumulen agua.

Las diferencias de nivel se resolverán con rampas cuya pendiente no sea mayor al 8%.

Las juntas de pavimento y rejillas de piso tendrán separaciones máximas de 13 mm.



Se deberán evitar ramas y objetos sobresalientes que no permitan un paso libre de 1.8 m.

Es recomendable la instalación de pasamanos a 0.75 y 0.90 m a lo largo de los recorridos, así como bordes laterales de protección de 10 x 5 cm.

Es recomendable que a cada 30 m como máximo, exista áreas de descanso cuya dimensión sea igual o superior al ancho del andador.

Es recomendable utilizar cambios de textura en los pavimentos o tiras táctiles, para alertar de cambios de sentido o pendiente a las personas ciegas.

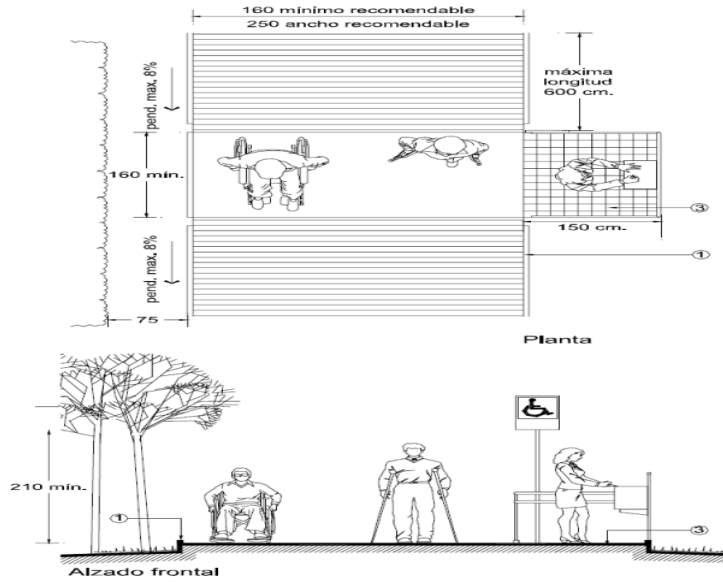
Pavimento antiderrapante con pendiente no mayor al 8%.

Área de descanso preferentemente sombreada.

Borde lateral de protección de 10 x 5 cm.



36



Especificaciones:

1. Borde lateral de 10 x 5 cm. mínimo sobre nivel de piso.
2. En caso de pendientes en andadores, colocar descansos a cada 600 cm. del mismo ancho o mayor que el andador.
3. Franja de 150 cm. de ancho para colocar mobiliario urbano (botes de basura, señalamientos) ubicada en descansos.

**Norma 2.** Banquetas. Los pavimentos en las banquetas deberán cumplir las mismas condiciones que las recomendadas para andadores.

La ocupación de las banquetas por puestos ambulantes y mobiliario urbano no deberá obstruir la circulación ni las rampas existentes.

Los cruceos deberán contar con rampas de banqueta, así como cualquier cambio de nivel, como los causados por las entradas a estacionamientos.

Es recomendable utilizar cambios de textura en los pavimentos, para señalar los cruceos a las personas ciegas.





Las excavaciones, escombros y obstáculos temporales o permanentes deberán estar protegidos y señalizados a 1 m de distancia.

Rampas con pendiente máxima del 8%.

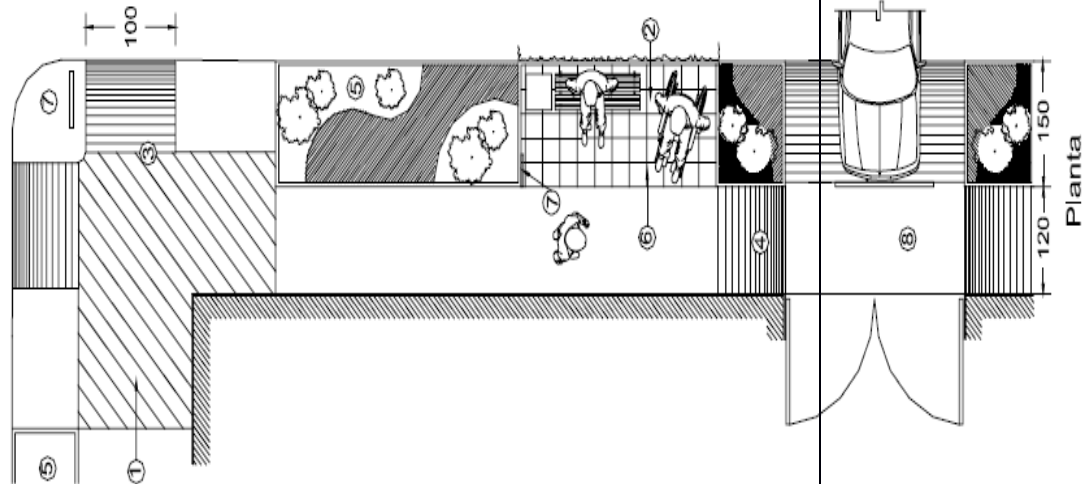
Pavimento antiderrapante, libre de obstáculos y con un ancho mínimo de 1.2 m.

Cambio de textura en el pavimento.

Señalización de las rampas de banqueta.



**GRAFICO 37**



**Especificaciones:**

1. Área libre de obstáculos para utilizar la rampa.
2. Área de descanso donde sea posible, con espacio para silla de ruedas y ubicación de mobiliario urbano. Ver EA 02.
3. Pavimentos continuos con cambio de textura en rampas.
4. En entradas de autos hacer rampas laterales con 6% de pendiente sobre la banqueta.
5. Espacio para mobiliario urbano o jardín.
6. Las juntas en el pavimento y rejillas serán de un máximo de 1.3 cm.
7. Señalización de rampa, poste u otro elemento urbano.
8. Nivel de banqueta no modificado en un ancho de 120 cm. a partir del alineamiento hacia el arroyo vehicular.

**Nor  
ma  
3.  
Esq  
uina  
s.  
Las  
ram  
pas**

se colocarán en los extremos de las calles y deben coincidir con las franjas reservadas en el arroyo para el cruce de peatones. Tendrán un ancho mínimo de 1.00 m y pendiente máxima del 10%, así como cambio de textura para identificación de ciegos y débiles visuales.



Deberán de estar señalizadas y sin obstrucciones para su uso, al menos un metro antes de su inicio.

**I.** La superficie debe ser antiderrapante, firme, uniforme, permeable y libre de obstáculos.

**II.** Las diferencias de nivel que se forman en los bordes laterales de la rampa principal, se resolverán con rampas con pendiente máxima del 6%\*.

**III.** Cuando así lo permita la geometría del lugar, estas rampas se resolverán mediante alabeo de las banquetas hasta reducir la guarnición al nivel de arroyo.

**IV.** Las guarniciones que se interrumpen por la rampa, se rematarán con bordes boleados con un radio mínimo de 25 cm en planta; las aristas de los bordes laterales de las rampas secundarias deben ser boleadas con un radio mínimo de 5 cm.

**V.** No se ubicarán las rampas cuando existan registros, bocas de tormenta, coladeras o cuando el paso de peatones esté prohibido en el cruce.

**VI.** Las rampas deben señalizarse con una franja de pintura color amarillo de 10 cm en todo su perímetro.

**VII.** Se permiten rampas con solución en abanico en las esquinas de las calles sólo cuando la Administración lo autorice.

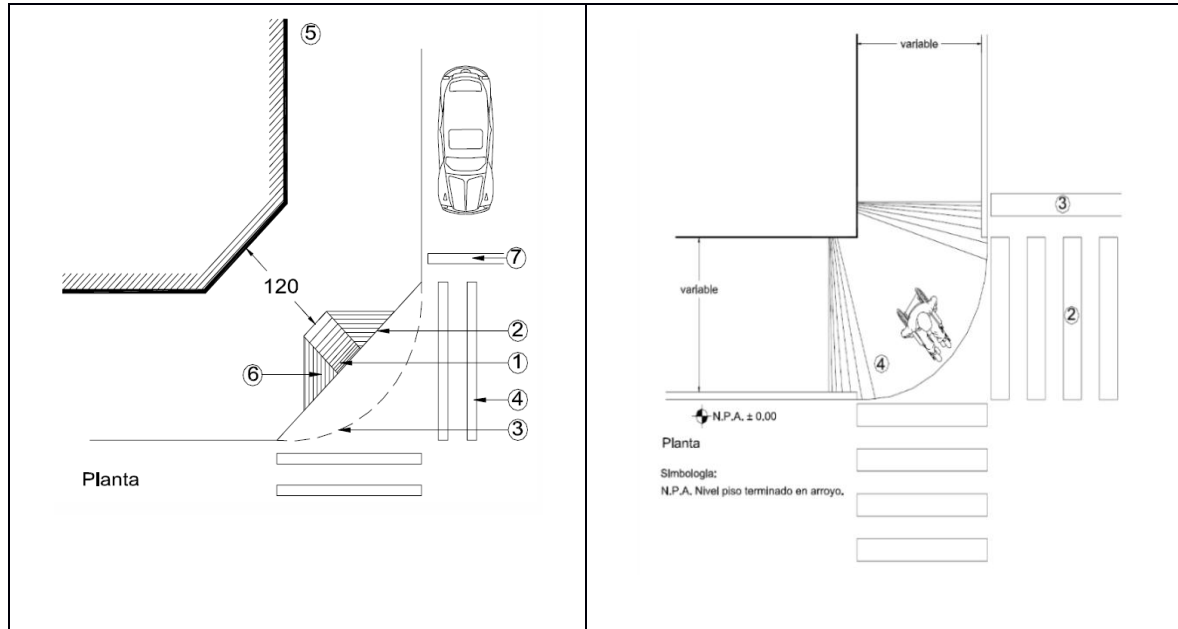
**VIII.** Se permiten rampas paralelas a la banqueta cuando el ancho de la misma sea de por lo menos 200 cm.



**IX.** Solo se podrá utilizar hasta el 10% de pendiente cuando el peralte sea menor a 12 cm.

**X.** \*En estos casos, se podrá utilizar en rampas laterales una pendiente variable de acuerdo a las necesidades del espacio, respetando el ancho mínimo requerido para una persona en silla de ruedas.

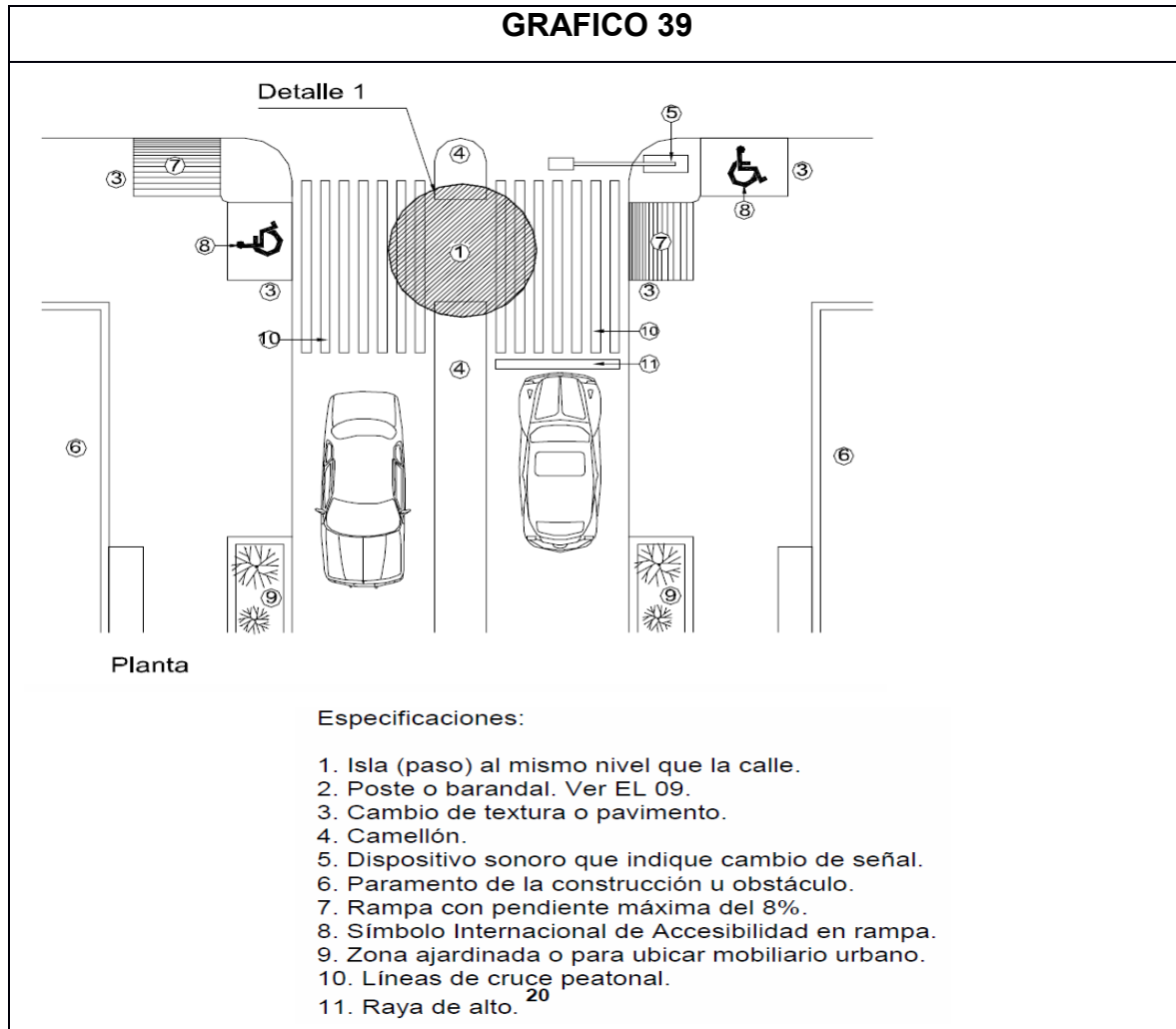
**GRAFICO 38**



**Norma 4.** Cruceos. Todos los cruceos peatonales deberán cumplir las mismas condiciones que las recomendadas para esquinas.



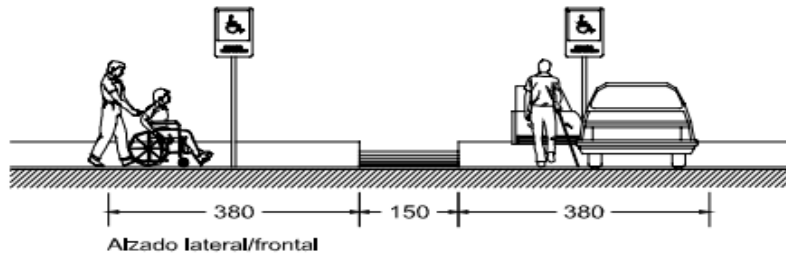
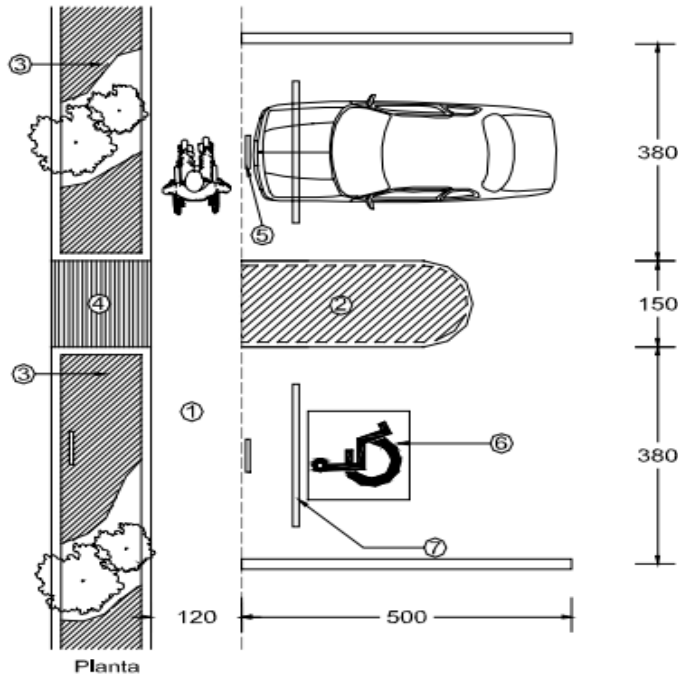
**GRAFICO 39**



## Norma 5. Estacionamientos.



**GRAFICO 40**



**Especificaciones:**

1. Ruta accesible libre de obstáculos hasta la entrada del lugar.
2. Pasillo accesible al mismo nivel o con rampa pintada en color amarillo.
3. Jardinera o tope (para evitar que los autos invadan el paso peatonal).
4. Rampa con pendiente máxima del 8% y longitud máxima de 600 cm., con piso antiderrapante cuando exista cambio de nivel.
5. Símbolo Internacional de Accesibilidad de manera vertical a una altura de 180 cm. Ver EL 15
6. Símbolo Internacional de Accesibilidad en piso.
7. Tope de rueda. <sup>19</sup>

**Artículo 424.** La señalización y los demás elementos considerados en esta sección deberán ajustarse a las siguientes normas, seguidas de los ejemplos gráficos correspondientes:



## **Norma 1. Barandales y pasamanos.**

Todas las escaleras y rampas deberán contar con pasamanos en sus dos costados e intermedios cuando tengan más de 4 m de ancho.

Los barandales y pasamanos, deberán estar firmemente sujetos y permitir el deslizamiento de las manos sin interrupción.

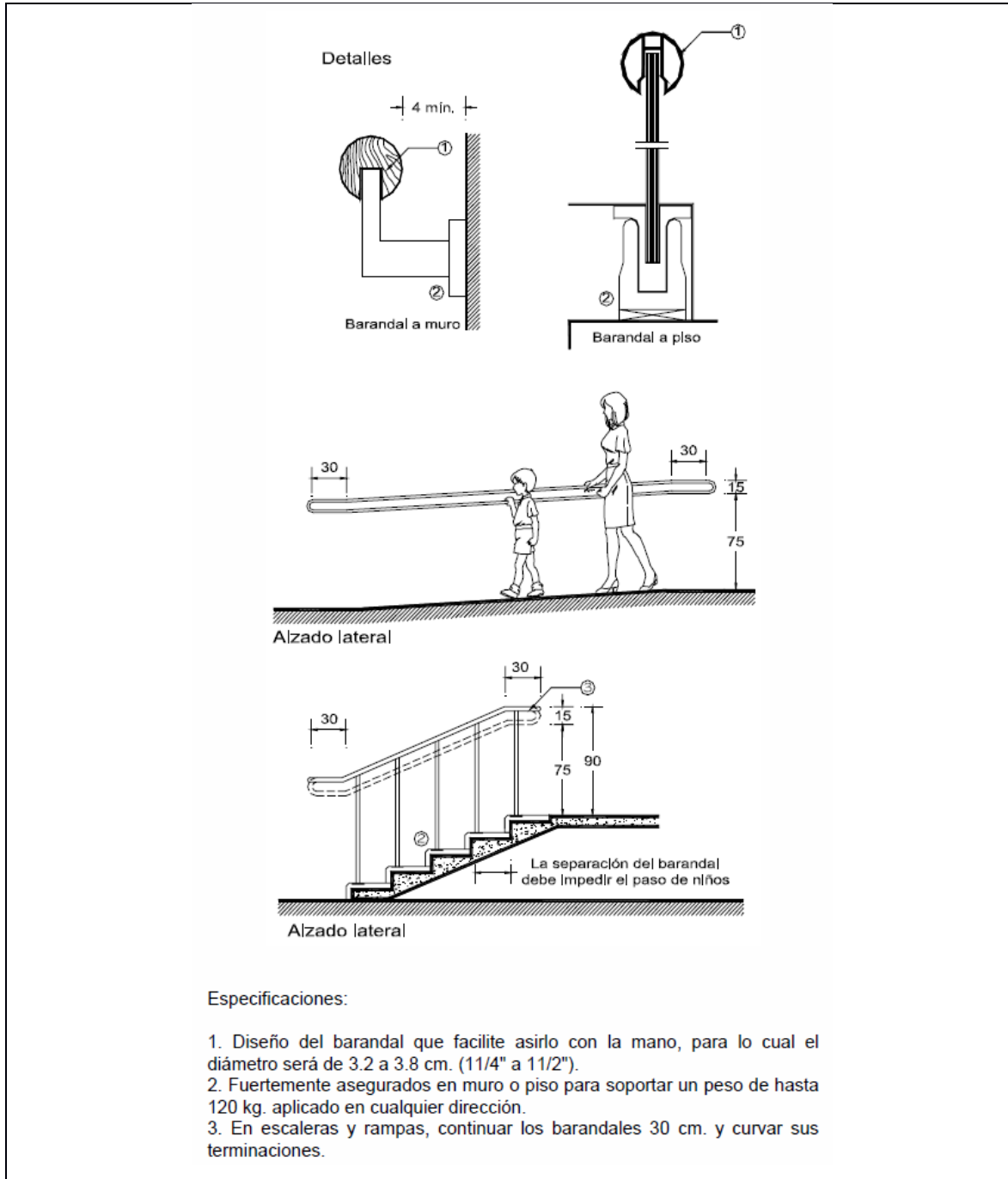
Los barandales y pasamanos, deberán tener doble tubo, a 75 y a 90 cm.

Soporte firmemente anclado, sin obstruir el deslizamiento de las manos.





## GRAFICO 41

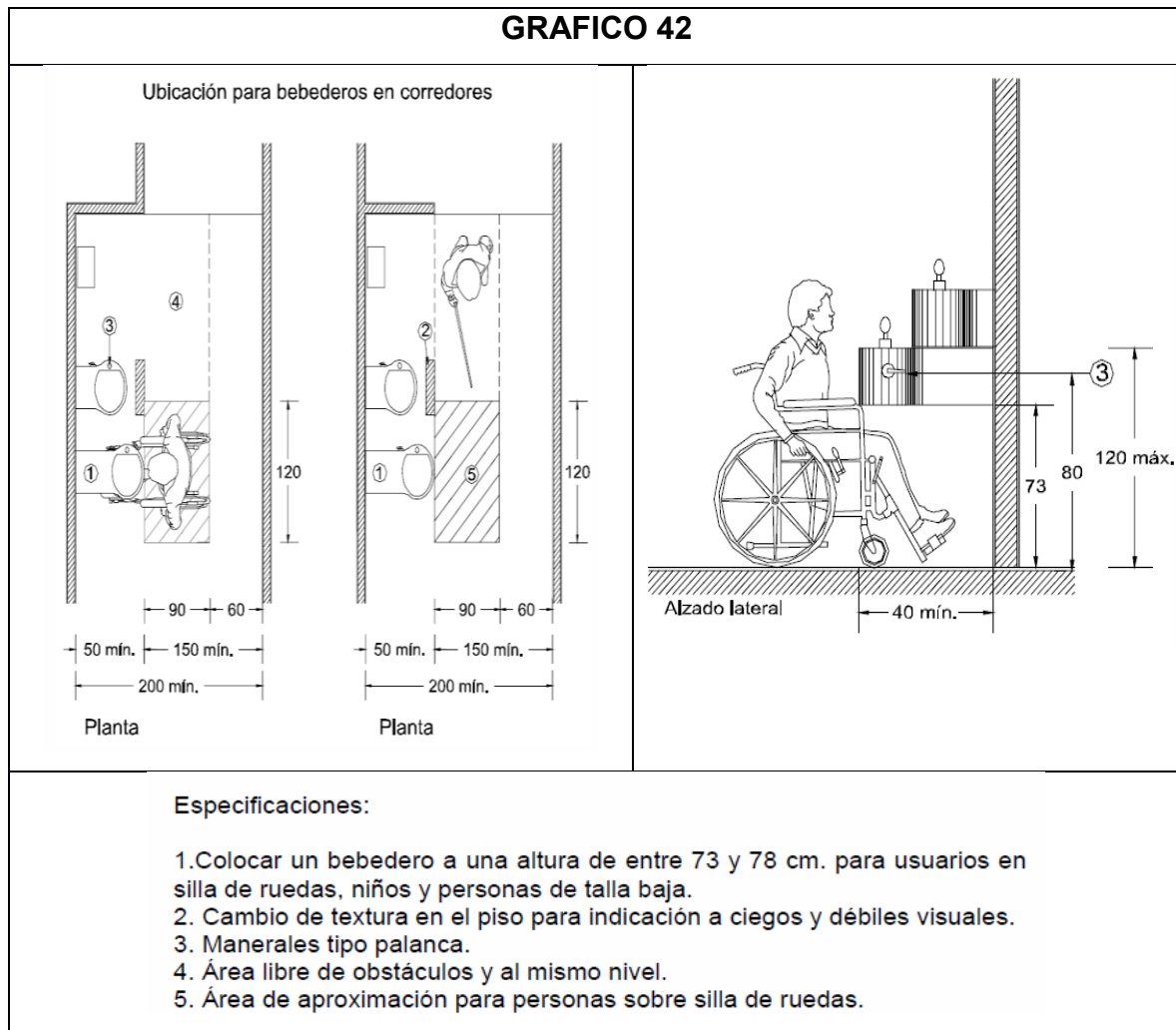


**Norma 2.** Bebederos. Los bebederos deberán estar señalizados y no obstruir las circulaciones.



El área de aproximación a los bebederos, deberá estar indicada con cambios de textura en el piso.

En caso de sólo existir un bebedero por nivel, se deberá instalar a no más de 78 cm de altura.



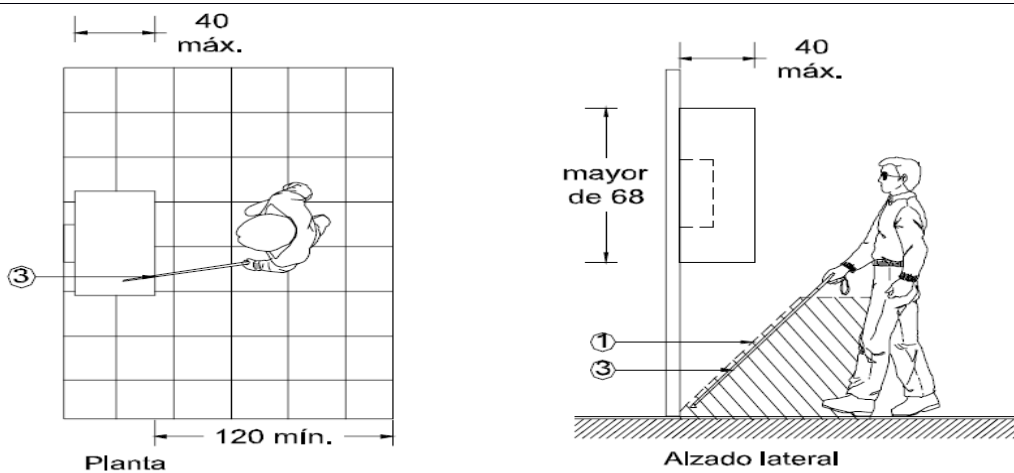
**Norma 3.** Elementos sobresalientes. Todos los elementos sobresalientes sobre las circulaciones, deberán permitir un paso libre de cuando menos 2.5 m de altura.



Las ramas de árboles y vegetación en general, deberán permitir un paso libre de cuando menos 2.50 m de altura.

El mobiliario y señalización que sobresalgan de los paramentos, deberán contar con elementos de alerta y detección en los pavimentos, como cambios de textura.

**GRAFICO 43**

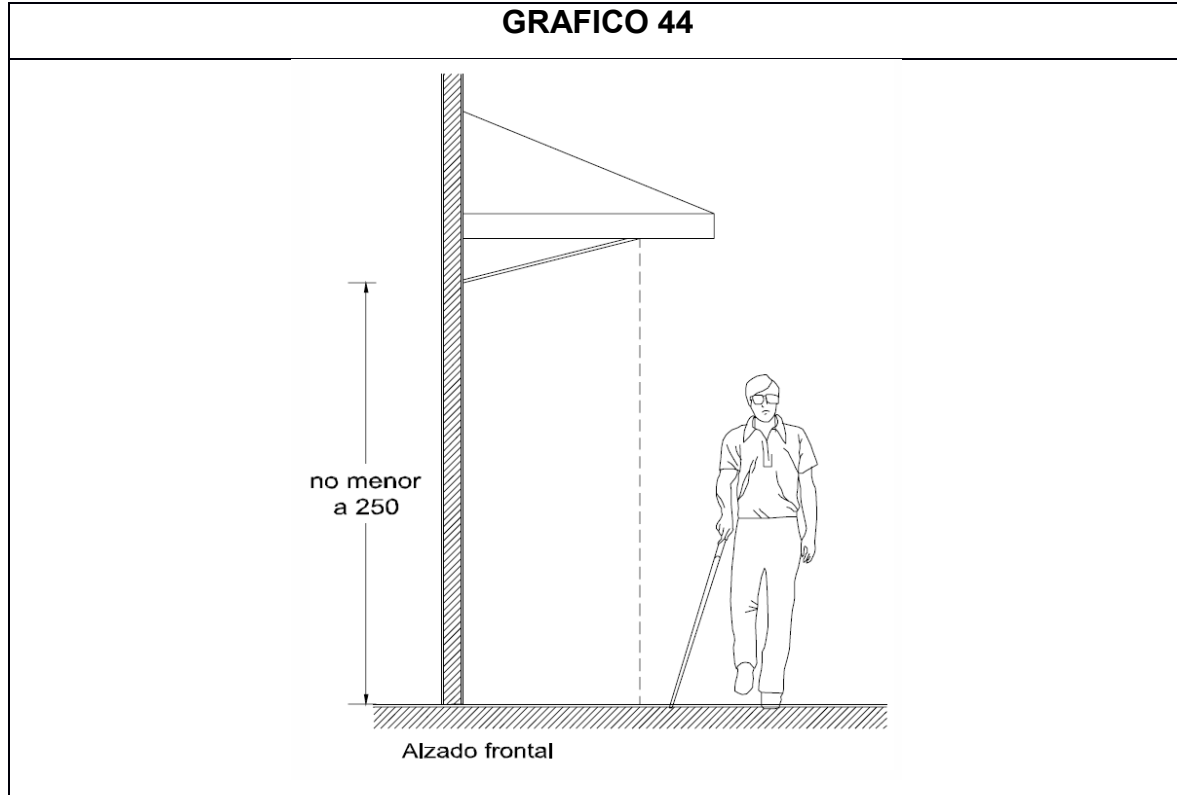


**Especificaciones:**

1. Área máxima de detección del bastón.
2. Cambio de textura en piso o borde de 5 cm. de altura a la proyección del objeto para indicación a ciegos y débiles visuales.
3. Detectar el elemento soportante, con bastón, antes de que la persona toque el elemento.



**GRAFICO 44**



**Norma 4.** Elevadores. Los elevadores y el recorrido hacia ellos, deberán estar señalizados.

Los controles deberán estar indicados en alto relieve y braille a 1.20 m de altura.

El tiempo de apertura mínimo para las puertas será de 15 segundos.

La señal de parada deberá ser sonora y visual.

Los elevadores deberán contar con alarmas sonoras y visuales.

El piso de la cabina deberá ser antiderrapante.



Los acabados de la cabina deberán ser incombustibles y resistentes, sin tener aristas vivas.

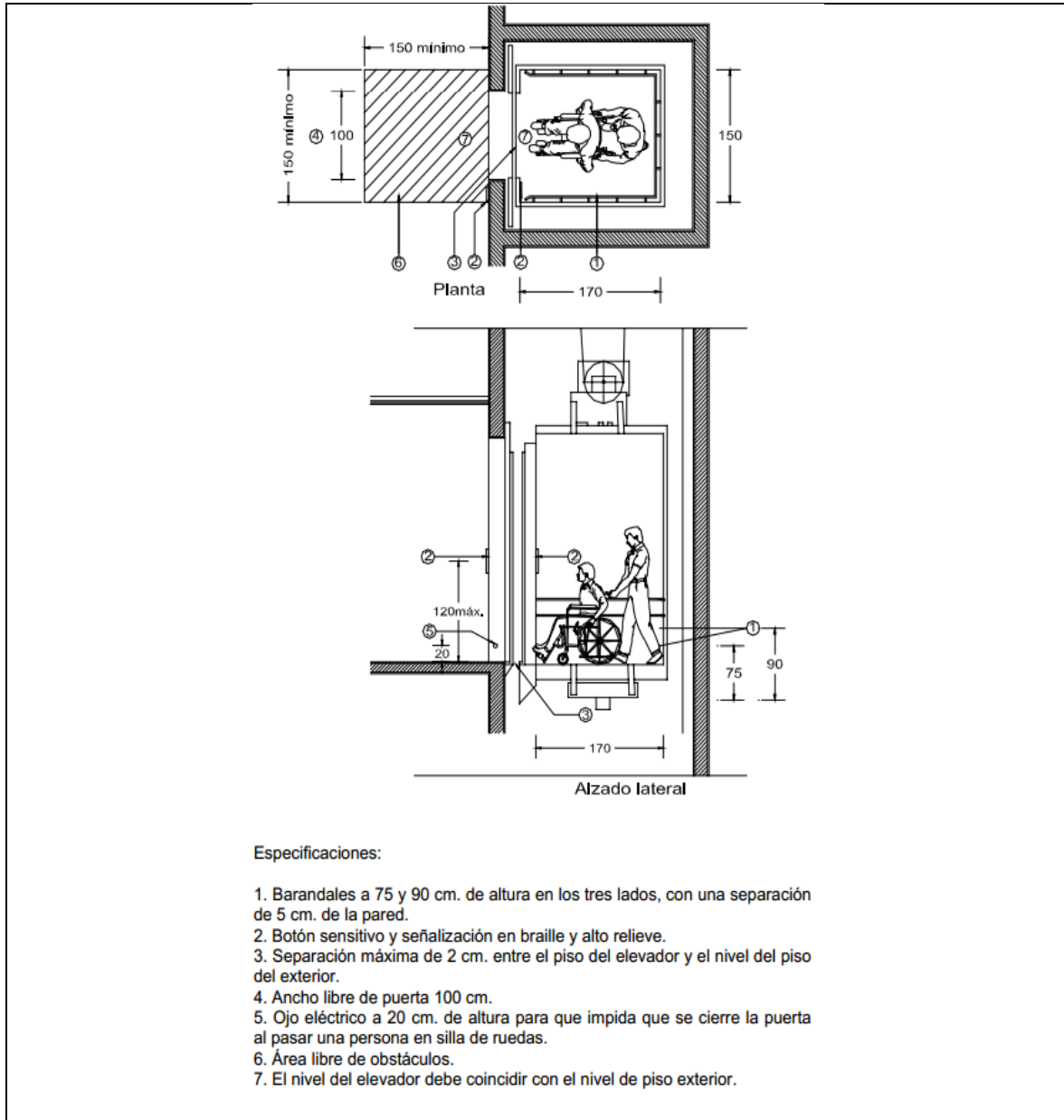
Barras de apoyo interiores.

Controles y alarmas.

Parada a nivel exacto de piso.

Puerta con claro libre mínimo de 1.00 m.

#### GRAFICO 45



## Norma 5. Entradas.

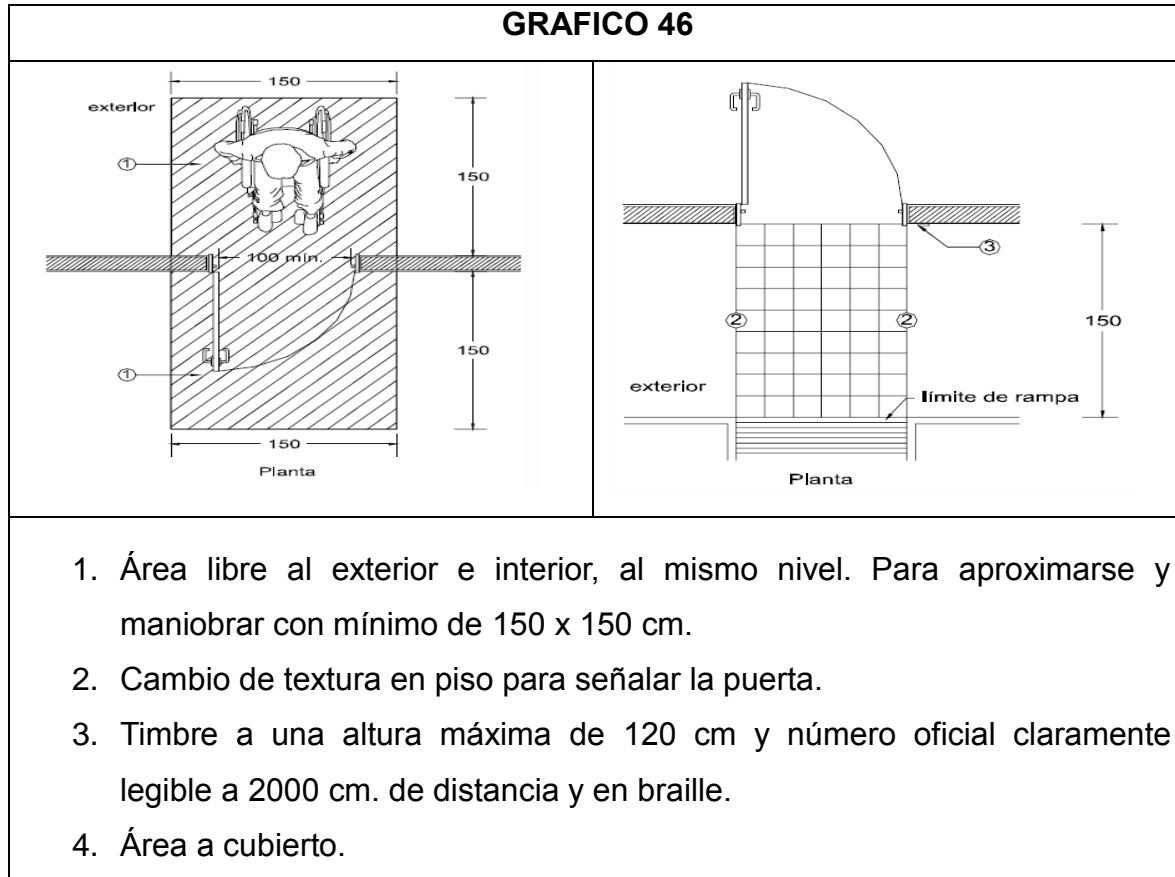
Las entradas deberán estar señalizadas y tener un claro libre mínimo de 1.50 m.

Las entradas deberán tener áreas de aproximación libres de obstáculos, señalizadas con cambios de textura en el piso.

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **351**



Se deberán evitar escalones y sardineles bajo las entradas.



### Norma 6. Escaleras.

Las superficies de los pisos serán firmes y antiderrapantes. En escaleras exteriores, dar una pendiente máxima del 2% en las huellas para evitar encharcamientos.

Cuando exista circulación o paso debajo de las escaleras, ubicar alguna barrera o elemento de señalización para ciegos y débiles visuales (para evitar que se golpeen), colocado a partir de una proyección localizada a 200 cm bajo la rampa de escalera.





Debe existir un sistema de señalización y sonido de emergencia con luces intermitentes en rojo y amarillo a una altura mínima de 210 cm del piso.

Cuidar que los remates "naríz" del escalón sean boleados u ochavados y no sobresalgan más de 3.5 cm.

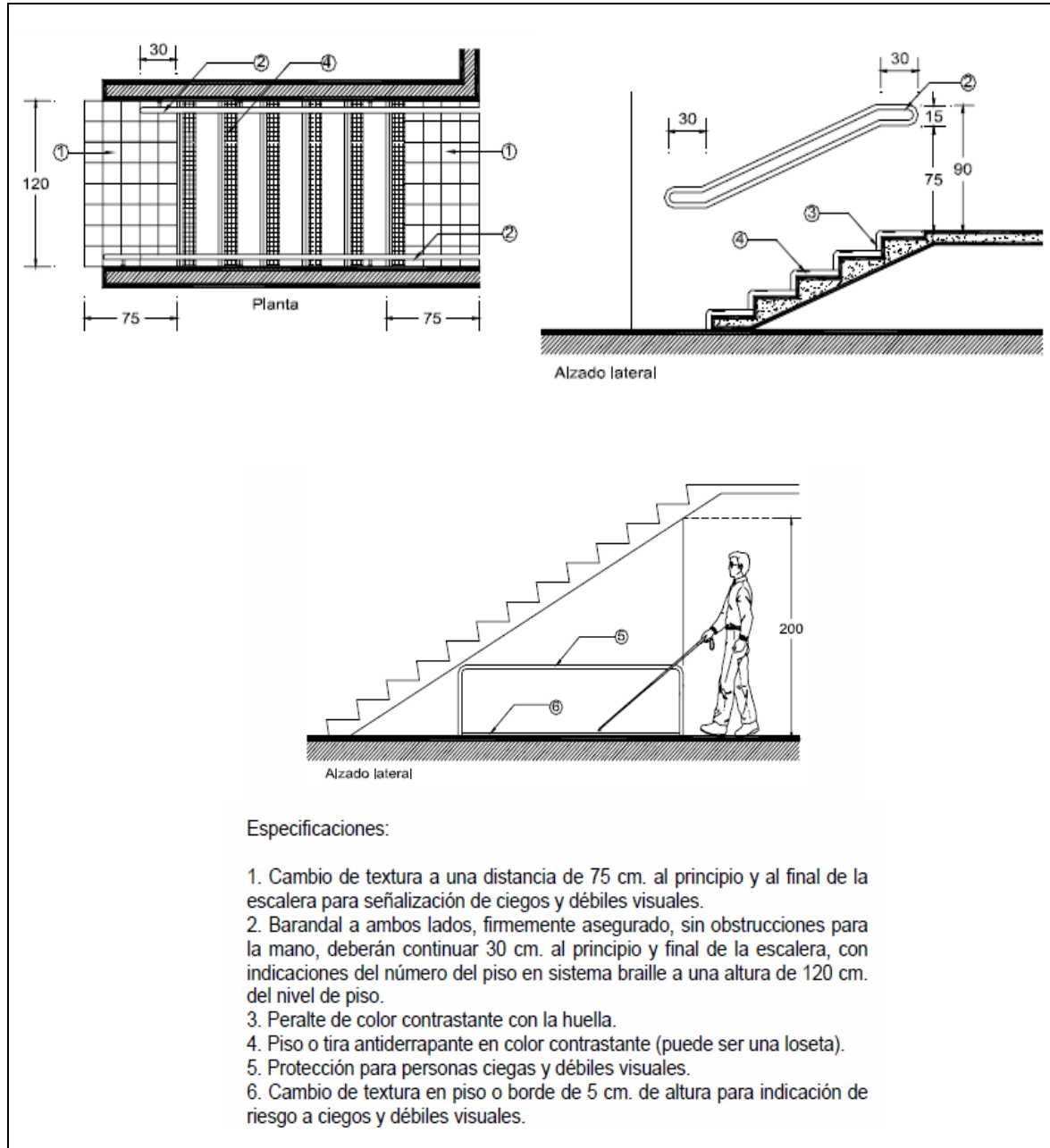
Los pasamanos estarán firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm del piso, prolongarse 30 cm después del primer y último escalón y rematar en curva.

En las edificaciones de uso público en donde las escaleras constituyen el único medio de comunicación entre los pisos, deben estar adaptadas para su uso por personas con discapacidad y de la tercera edad. Para ello las escaleras deben cumplir al menos con las siguientes especificaciones:

- I. Barandal con pasamanos en ambos lados.
- II. Cambio de textura en piso en el arranque y a la llegada de la escalera.
- III. Pisos firmes y antiderrapantes.
- IV. Contraste entre huellas y peraltes.



**GRAFICO 47**



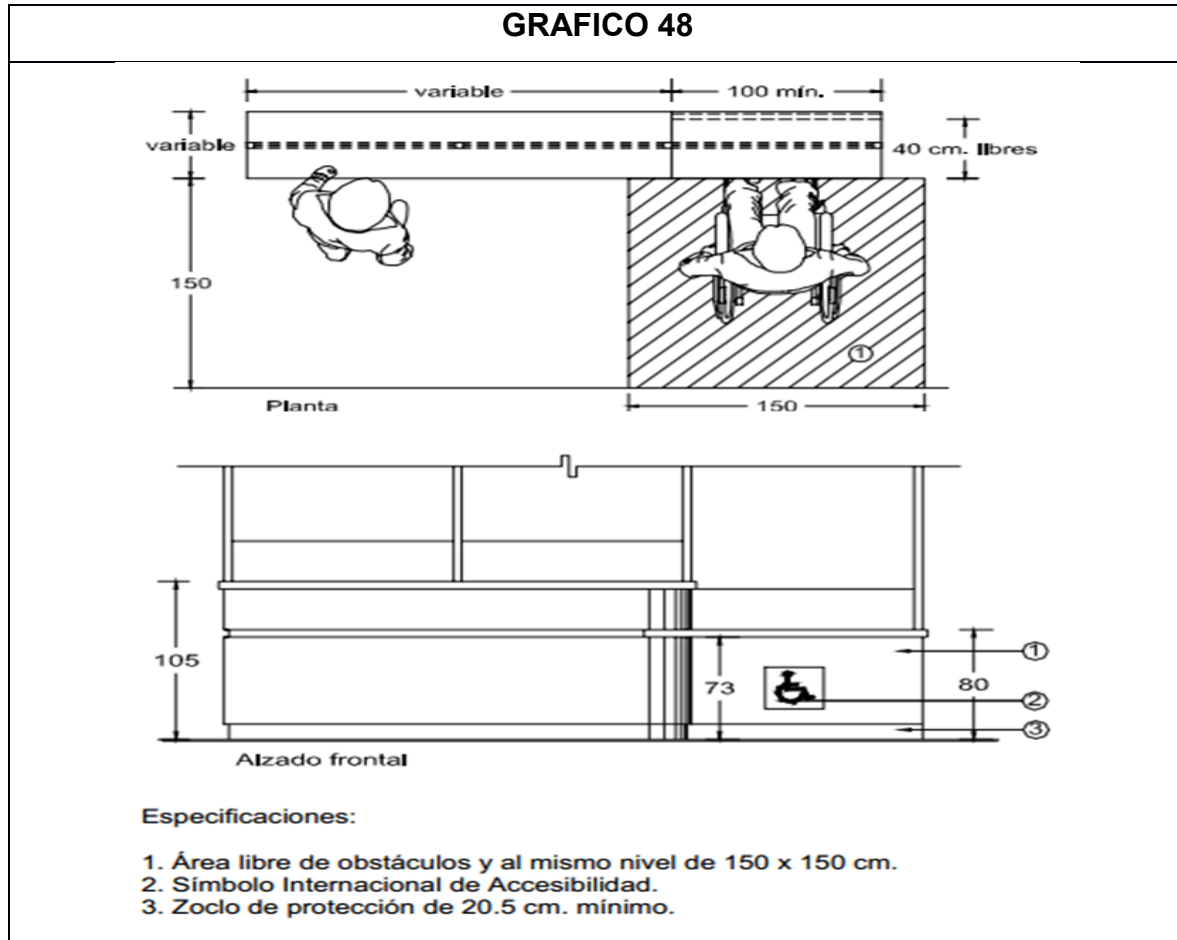
## Norma 7. Mostradores.

Los mostradores y taquillas deberán contar con un área adecuada para su uso por personas en silla de ruedas.



La altura del área adecuada será de 0.73 a 0.80 m de altura.

El área adecuada deberá permitir la aproximación en silla de ruedas, sin la obstrucción de faldones bajos.



## Norma 8. Pisos.

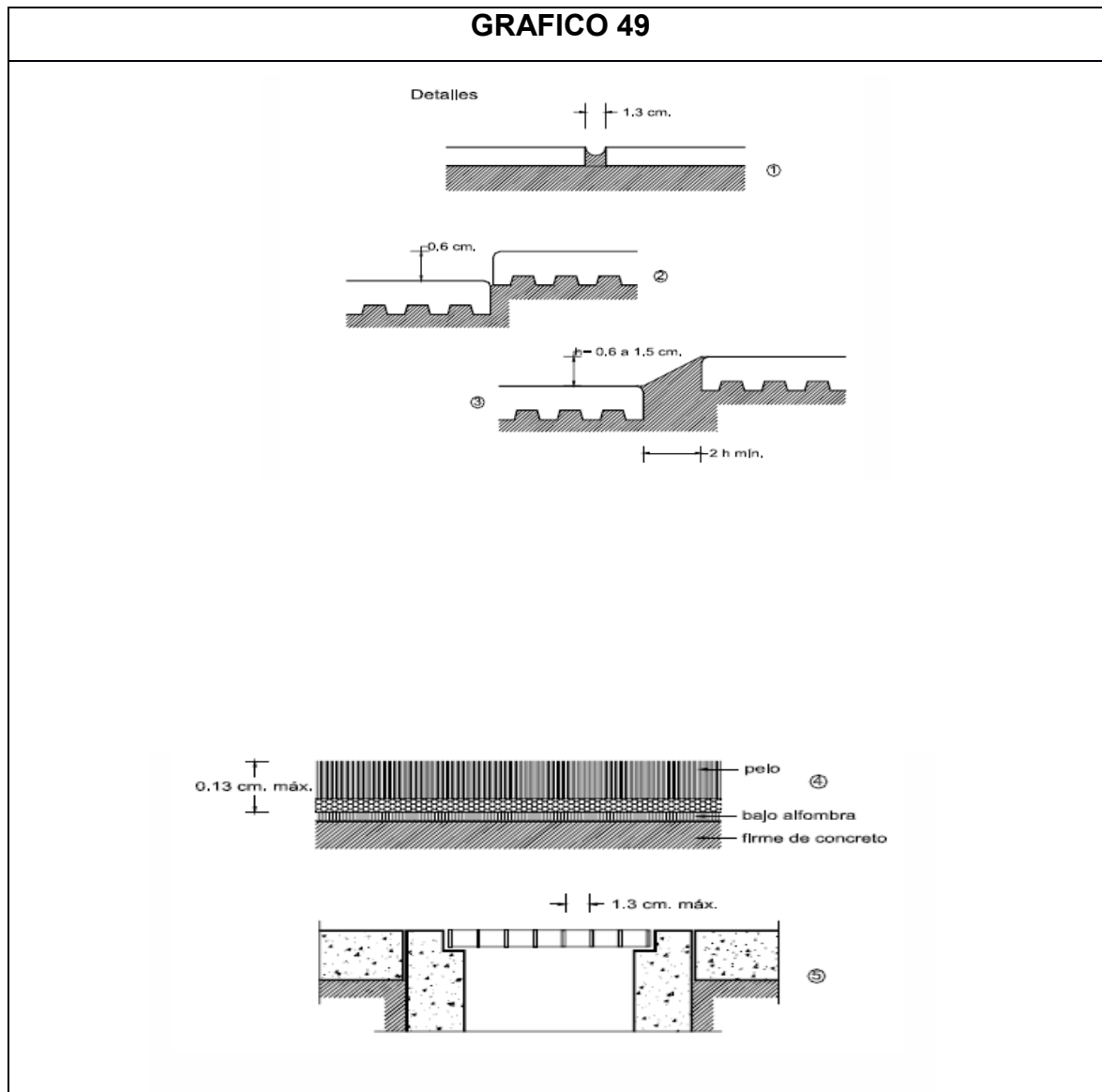
I. Los acabados en pisos interiores y pavimentos exteriores, deberán ser firmes, estables y antiderrapantes.



II. En exteriores contarán con pendientes para evitar encharcamientos. Si se utilizan materiales como grava, piedra o adopasto se contará con andadores de 120 cm de ancho mínimo en material firme y antiderrapante de acuerdo a la norma.

III. En circulaciones se evitarán materiales brillantes o que reflejen intensamente la luz.

IV. La pendiente máxima transversal será del 2%.



Especificaciones:

**Reglame  
del Re**

1. Las superficies tienen que estar al nivel, la separación máxima de juntas será de 1.3 cm.
2. Los cambios de nivel de hasta 0.6 cm. pueden ser verticales.
3. Los cambios mayores de 0.6 cm. y menores de 1.5 cm. deberán contar con un declive máximo de dos alturas.
4. Cuando se utilicen alfombras o tapetes, deberán estar perfectamente sujetos y con altura del pelo no mayor de 1.3 cm.
5. Las rejillas deberán tener una separación máxima de 1.3 cm. Si son de diferente espaciamiento, el mayor debe de ser perpendicular a la

le 2020, por disposición  
al presente, y que fuera  
ncha en mención. **357**



### **Norma 9. Puertas.**

Todas las puertas deberán tener un claro libre mínimo de 0.9 m.

Todas las puertas deberán ser de fácil operación y las manijas serán preferentemente de palanca o barra.

Los marcos de las puertas deberán evitar tener aristas vivas y ser de color contrastante con las paredes.



Timbre o señalización en sistema braille.

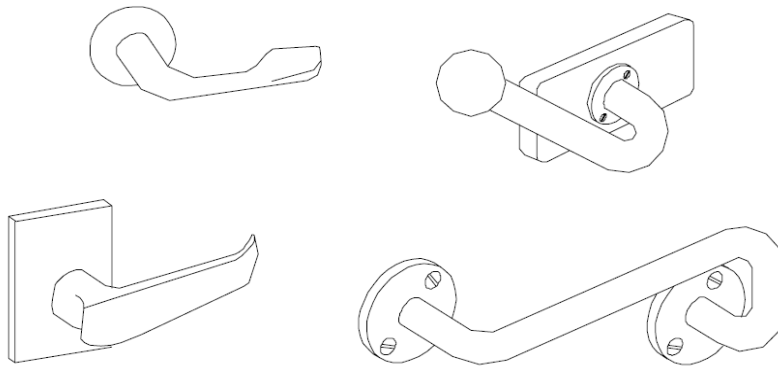
Mirilla.

Zoclo de protección.

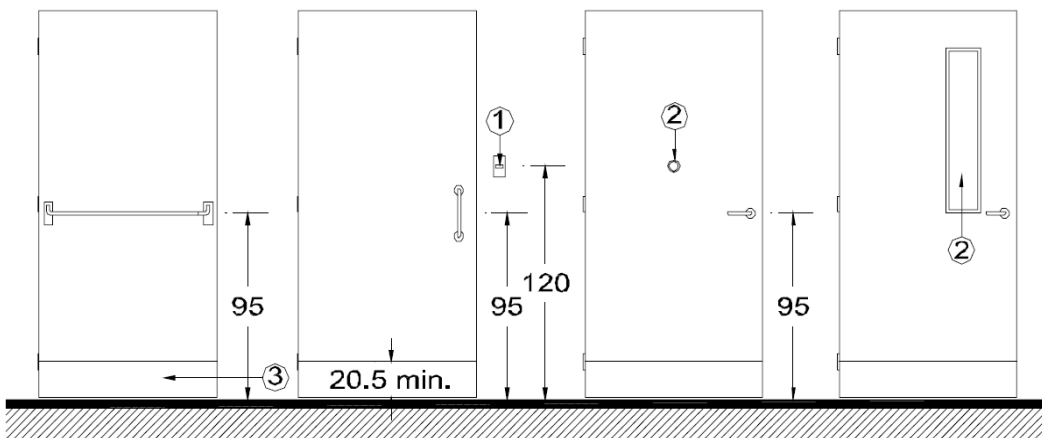
Manija de palanca.

**GRAFICO 50**

**Tipos de palanca recomendables**



Perspectivas



Alzados

1. Timbre, número oficial usando tipografía de 17 cm. mínimo y en braille en edificios de uso público.

Reglame  
del Re  
2. Mirilla.  
3. Zoclo.

120, por disposición  
resente, y que fuera



### **Norma 10. Rampas**

La longitud máxima de las rampas entre descansos será de 6 m, y los descansos tendrán una longitud mínima igual al ancho de la rampa y nunca menor a 1.2 metros.

Es recomendable que la pendiente de las rampas sea del 6%, siendo el máximo del 8%, en cuyo caso se reducirá la longitud entre descansos a 4.5 metros.

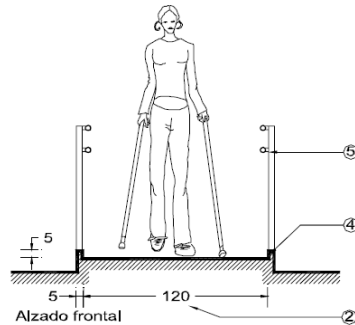
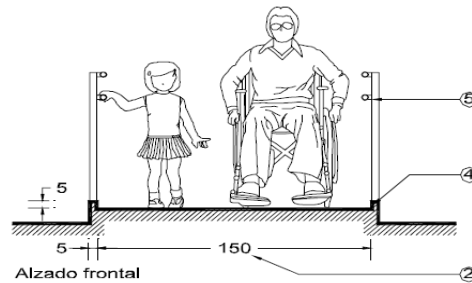
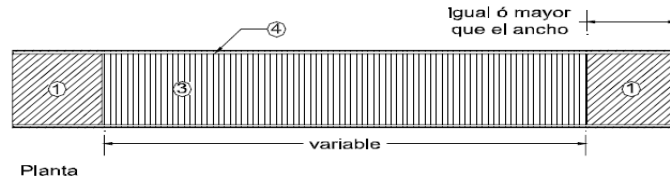
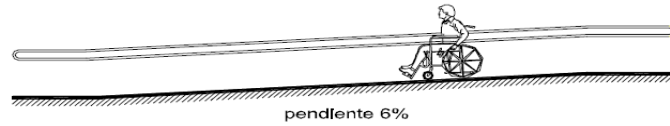
Las rampas deberán tener pasamanos a 75 y 90 cm de altura.

En las circulaciones bajo rampas, deberá existir una barrera a partir de la proyección del límite de 1.9 m de altura bajo la rampa.

Área de aproximación libre de obstáculos, con cambio de textura en el piso.







Especificaciones:

1. Cambio de textura al principio y final de la rampa para señalización a ciegos y débiles visuales. En este espacio no se colocará mobiliario urbano ni otro elemento. Estas áreas deberán estar libres de encharcamiento.
2. Ancho mínimo de 120 cm. cuando exista otra alternativa de circulación vertical (elevador) y un ancho mínimo de 150 cm. cuando sea la única alternativa de circulación vertical.
3. Piso firme uniforme y antiderrapante. Pendiente adecuada del 6% con longitud máxima de 600 cm. que se podrá incrementar hasta el 8%.
4. Bordes laterales de 5 cm. de altura en rampas.
5. Barandales a ambos lados en rampas, uno a 90 cm. y otro a 75 cm. de alto para niños, personas de talla baja y en silla de ruedas.

## Norma 11. Señalización.

### I. Utilizar iconografía en lugares de uso público.

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **361**



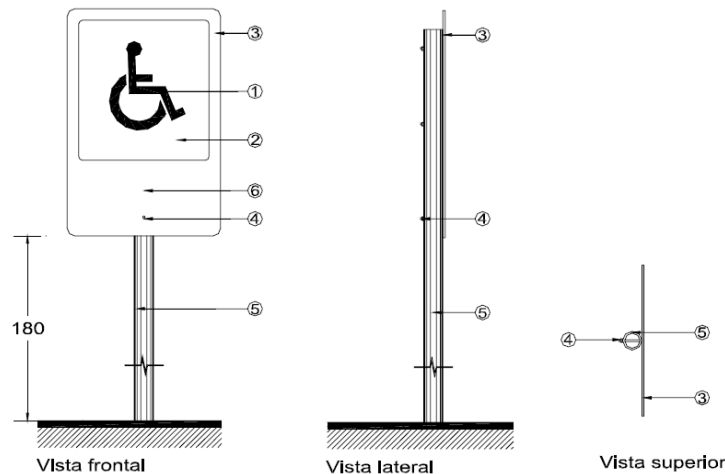
II. Las letras y números serán en alto relieve acompañados en sistema braille.

III. La señalización deberá tener acabado mate y contrastar con el fondo o superficie base.

IV. Se ubicará en el muro adyacente a la puerta, sin que ésta lo oculte.

V. En lugares de uso público intenso como aeropuertos, centros comerciales, hospitales, colocar un directorio con plano del lugar, indicando rutas y áreas accesibles.

**GRAFICO 52**



**NOTA:** El Símbolo Internacional de Accesibilidad como señalización en general se colocará a una altura de 210 cm. a excepción de la señalización en estacionamiento, que tendrá una altura de 180 cm.

1. Figura en color blanco.
2. Fondo azul pantone núm. 294
3. Lamina negra, calibre 14, acabado en pintura color blanco reflejante.
4. Tornillo con tuerca y rondana plana de presión.
5. Tubo galvanizado de 2" (51 mm.) de diámetro.



6. Leyenda indicando la sanción correspondiente según normatividad vigente.

### Norma 12. Teléfonos públicos.

Por lo menos, un teléfono en cada agrupamiento, será instalado a una altura de 0.68 m.

**GRAFICO 53**



## CAPÍTULO IX

### DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE PROYECTO ESTRUCTURAL

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **363**



**Artículo 425.** Esta sección establece los requisitos mínimos que deben cumplir las estructuras para que tengan un coeficiente de seguridad adecuado contra la falla y un comportamiento satisfactorio durante su funcionamiento normal. Sin embargo, no liberan al diseñador y al constructor de responsabilidad en el caso de cargas o estructuras especiales o no consideradas en este Reglamento.

Estos requisitos se aplicarán a las construcciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones o demoliciones de obras urbanas como casas, edificios y plantas industriales. No regirán para puentes, presas y estructuras especiales, para las cuales deberán seguirse normas y reglamentaciones específicas aprobadas por el Ayuntamiento.

**Artículo 426.** Para efectos de complementar las normas técnicas de proyecto estructural, se consideran como normas complementaria de este Reglamento, los Códigos de Sociedades Técnicas ampliamente reconocidas, tales como Reglamento del Instituto Americano del Concreto (ACI-318), el Reglamento del Instituto Americano para las Construcciones del Acero (AISC), las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad específicamente sus Capítulos 3 y 4 (Diseño por Sismo y Diseño por Viento respectivamente), el Reglamento del Instituto Americano del Fierro y del Acero (AISI), el Código de la Sociedad Americana de la Soldadura (AWS), las especificaciones de construcción y normas de calidad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y demás disposiciones en la materia.

**Artículo 427.** Cuando se pretenda usar un sistema de diseño o de construcción especial cuya conveniencia haya sido demostrada por el éxito en su empleo, o por medio de análisis o pruebas, pero no cumplan con las disposiciones de este Reglamento o no esté explícitamente ratado en él, se deberán presentar los datos en



los que se basa el diseño a un cuerpo de Peritos Directores Responsables de Obra, designado por el Director.

Este cuerpo tendrá autoridad para investigar los datos que se le presenten, solicitar pruebas y formular reglas que rijan el diseño y la construcción de tales sistemas. Estas reglas se presentarán a la Comisión de Revisión del Reglamento y una vez aprobadas por esta tendrán validez y se incorporarán como anexo al presente Reglamento una vez aprobadas por el Cabildo.

**Artículo 428.** Según su uso, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

I. Grupo A. Edificaciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales y escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones; estadios, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas; museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, a juicio del Municipio.

II. Grupo B. Edificaciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A, las que se subdividen en:

a) Subgrupo B1. Edificaciones de más de 30m de altura o con más de 12,000 m<sup>2</sup> de área total construida, y construcciones de más de 15 m de altura o 3,000 m<sup>2</sup> de área total; en ambos casos las áreas se refieren a un solo cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo (acceso y escaleras), incluyen las áreas de anexos, como pueden ser los propios cuerpos de escaleras, de área de un cuerpo que no cuente con



medios propios de desalojo se adicionará a la de aquel o a través del cual se desaloje. Además templos, salas de espectáculos y edificios que tengan sala de reunión que puedan alojar más de 200 personas.

b) Subgrupo B2. Las demás de este grupo.

### III. Grupo C. Estructuras para las que se recomienda un bajo grado de seguridad.

Son aquéllas cuya falla no implica graves consecuencias, ni puede causar daños a construcciones de los Grupos A y B. Abarca no sólo bodegas provisionales, cimbras, carteles, muros aislados, y bardas con altura no mayor a los 2.5 metros, sino también recubrimientos, tales como cancelerías y elementos estructurales que formen parte de las fachadas de las construcciones, siempre y cuando no representen un peligro que pueda causar daños corporales o materiales importantes en caso de desprendimiento.

Cuando sean graves, dichos recubrimientos se analizarán utilizando las presiones de diseño de la estructura principal.

**Artículo 429.** Para fines de aplicación de estas normas, se alcanza un estado límite de comportamiento en una construcción cuando se presenta una combinación de fuerzas, desplazamientos, o ambos, que determina el inicio o la ocurrencia de un modo de comportamiento inaceptable de dicha construcción. Tales estados límite se clasifican en dos grupos: estados límite de falla y estados límite de servicio. Los primeros se refieren a modos de comportamiento que ponen en peligro la estabilidad de la construcción o de una parte de ella, o su capacidad para resistir nuevas aplicaciones de carga. Los segundos incluyen la ocurrencia de daños económicos o la presentación de condiciones que impiden el desarrollo adecuado de las funciones para las que se haya proyectado la construcción.



**Artículo 430.** Se entenderá por resistencia la magnitud de una acción, o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualesquiera de sus componentes. En general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna, o combinación de fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las secciones críticas de la estructura. Se entenderá por fuerzas internas las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

**Artículo 431.** La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deban considerarse de acuerdo con los apartados “Condiciones de Diseño” y “Factores de Carga” de la presente sección. Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de la producción o de prototipos. En otros casos, los ensayos podrán efectuarse sobre modelos de la estructura en cuestión. La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique deberá hacerse de manera que se obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales. Con base en los resultados de los ensayos, se deducirá una resistencia de diseño, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los especímenes ensayados y las que puedan esperarse en las estructuras reales. El tipo de ensaye, el número de especímenes y el criterio para la determinación de la resistencia de diseño se fijará con base en criterios probabilísticos y deberán ser aprobados por la Administración, la cual podrá exigir una comprobación de la resistencia de la estructura mediante una prueba de carga de acuerdo con el sección “Prueba de Carga” del presente Reglamento.



**Artículo 432.** Se revisará que para las distintas combinaciones de acciones especificadas en la sección cuarta de este capítulo y para cualquier estado límite de falla posible, la resistencia de diseño sea mayor o igual al efecto de las acciones que intervengan en la combinación de cargas en estudio, multiplicado por los factores de carga correspondientes, según lo especificado en la sección cuarta. También se revisará que no se rebase ningún estado límite de servicio bajo el efecto de las posibles combinaciones de acciones, sin multiplicar por factores de carga.

**Artículo 433.** Para determinar el factor de carga,  $F_c$ , se aplicarán las reglas siguientes:

I. Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción “a” del artículo 138 se aplicará un factor de carga de 1.4. Cuando se trate de edificaciones del grupo A, el factor de carga para este tipo de combinación se tomará igual a 1.5.

b) Para combinaciones de acciones clasificadas en la fracción “b” del artículo 138 se tomará un factor de carga de 1.1 aplicado a los efectos de todas las acciones que intervengan en la combinación.

c) Para acciones o fuerzas internas cuyo efecto sea favorable a la resistencia o estabilidad de la estructura, el factor de carga se tomará igual a 0.9; además, se tomará como intensidad de la acción el valor mínimo probable de acuerdo con el artículo 137 del presente instrumento.

d) Para revisión de estados límite de servicio se tomará en todos los casos un factor de carga unitario.

**Artículo 434.** En las edificaciones comunes sujetas a acciones permanentes o variables, la revisión del estado límite de desplazamientos se cumplirá si se verifica que no exceden los valores siguientes:





I. Un desplazamiento vertical en el centro de traveses en el que se incluyen efectos a largo plazo, igual al claro entre 240 más 5 mm; además, en miembros en los cuales sus desplazamientos afecten a elementos no estructurales, como muros de mampostería, que no sean capaces de soportar desplazamientos apreciables, se considerará como estado límite a un desplazamiento vertical, medido después de colocar los elementos no estructurales, igual al claro de la trabe entre 480 más 3 mm. Para elementos en voladizo los límites anteriores se duplicarán.

II. Un desplazamiento horizontal relativo entre dos niveles sucesivos de la estructura, igual a la altura del entrepiso dividido entre 500, para edificaciones en las cuales se hayan unido los elementos no estructurales capaces de sufrir daños bajo pequeños desplazamientos; en otros casos, el límite será igual a la altura del entrepiso dividido entre 250. Para diseño sísmico o por viento se observará lo dispuesto en las Normas correspondientes.

**Artículo 435.** Las amplitudes tolerables de los desplazamientos debidos a vibraciones no podrán exceder los valores establecidos en la sección 4.1. Además, deberán imponerse límites a las amplitudes máximas de las deformaciones de los miembros estructurales para evitar que alcancen el estado límite de falla por fatiga. Estos límites deberán basarse en información experimental representativa de las condiciones del caso de interés y deberán ser aprobados por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable de Seguridad Estructural, en los casos en que éste sea requerido.

**Artículo 436.** Además de lo estipulado en los artículos anteriores se observará lo que dispongan las Normas Técnicas relativas a los distintos tipos de estructuras y a los estados límite de servicio de la cimentación.



**Artículo 437.** Se considerarán tres categorías de acciones, de acuerdo con la duración en que obran sobre las estructuras con su intensidad máxima:

I. Las acciones permanentes son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad varía poco con el tiempo. Las principales acciones que pertenecen a esta categoría son: la carga muerta; el empuje estático de suelos y de líquidos y las deformaciones y desplazamientos impuestos a la estructura que varían poco con el tiempo, como los debidos a preesfuerzo o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos.

II. Las acciones variables son las que obran sobre la estructura con una intensidad que varía significativamente con el tiempo. Las principales acciones que entran en esta categoría son: la carga viva; los efectos de temperatura; las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo, y las acciones debidas al funcionamiento de maquinaria y equipo, incluyendo los efectos dinámicos que pueden presentarse debido a vibraciones, impacto o frenado.

III. Las acciones accidentales son las que no se deben al funcionamiento normal de la edificación y que pueden alcanzar intensidades significativas sólo durante lapsos breves. Pertenecen a esta categoría: las acciones sísmicas; los efectos del viento; los efectos de explosiones, incendios y otros fenómenos que pueden presentarse en casos extraordinarios. Será necesario tomar precauciones en las estructuras, en su cimentación y en los detalles constructivos, para evitar un comportamiento catastrófico de la estructura para el caso de que ocurran estas acciones.

**Artículo 438.** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la Administración y con base en los criterios generales siguientes:



I. Para acciones permanentes se tomará en cuenta la variabilidad de las dimensiones de los elementos, de los pesos volumétricos y de las otras propiedades relevantes de los materiales, para determinar un valor máximo probable de la intensidad. Cuando el efecto de la acción permanente sea favorable a la estabilidad de la estructura, se determinará un valor mínimo probable de la intensidad.

II. Para acciones variables se determinarán las intensidades siguientes que correspondan a las combinaciones de acciones para las que deba revisarse la estructura:

a) La intensidad máxima se determinará como el valor máximo probable durante la vida esperada de la edificación. Se empleará para combinación con los efectos de acciones permanentes.

b) La intensidad instantánea se determinará como el valor máximo probable en el lapso en que pueda presentarse una acción accidental, como el sismo, y se empleará para combinaciones que incluyan acciones accidentales o más de una acción variable.

c) La intensidad media se estimará como el valor medio que puede tomar la acción en un lapso de varios años y se empleará para estimar efectos a largo plazo.

d) La intensidad mínima se empleará cuando el efecto de la acción sea favorable a la estabilidad de la estructura y se tomará, en general, igual a cero.

III. Para las acciones accidentales se considerará como intensidad de diseño el valor que corresponde a un periodo de retorno de cincuenta años. Las intensidades supuestas para las acciones no especificadas deberán justificarse en la memoria de cálculo y consignarse en los planos estructurales.



**Artículo 439.** La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, considerándose dos categorías de combinaciones:

I. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes y acciones variables, se considerarán todas las acciones permanentes que actúen sobre la estructura y las distintas acciones variables, de las cuales la más desfavorable se tomará con su intensidad máxima y el resto con su intensidad instantánea, o bien todas ellas con su intensidad media cuando se trate de evaluar efectos a largo plazo.

Para la combinación de carga muerta más carga viva, se empleará la intensidad máxima de la carga viva de la sección sexta, considerándola uniformemente repartida sobre toda el área. Cuando se tomen en cuenta distribuciones de la carga viva más desfavorables que la uniformemente repartida, deberán tomarse los valores de la intensidad instantánea especificada en la mencionada sección.

II. Para las combinaciones que incluyan acciones permanentes, variables y accidentales, se considerarán todas las acciones permanentes, las acciones variables con sus valores instantáneos y únicamente una acción accidental en cada combinación. En ambos tipos de combinación los efectos de todas las acciones deberán multiplicarse por los factores de carga apropiados de acuerdo con la sección segunda del presente capítulo.

III. Los criterios de diseño para cargas de viento y sismo, así como para el de cimentaciones, se presentan en las normas técnicas correspondientes. Se aplicarán los factores de carga que se presentan en la sección segunda de este capítulo.

**Artículo 440.** Se considerarán como cargas muertas los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición



permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo. Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales. Para estos últimos se utilizarán valores mínimos probables cuando sea más desfavorable para la estabilidad de la estructura considerar una carga muerta menor, como en el caso de volteo, flotación, lastre y succión producida por viento. En otros casos se emplearán valores máximos probables.

Para la evaluación de las cargas muertas se emplearán los pesos unitarios especificados en la tabla I que a continuación se describe, salvo en el caso que se investigue directamente.

<b>PIEDRAS NATURALES</b>		
Basalto	2.120 - 2.35	Ton/m <sup>3</sup>
Granito	3.20 - 2.40	Ton/m <sup>3</sup>
Mármol	2.120	Ton/m <sup>3</sup>
Pizarras	2.80 - 2.30	Ton/m <sup>3</sup>
Calizas	2.40	Ton/m <sup>3</sup>
Cantera de la región	2.00 - 2.20	Ton/m <sup>3</sup>
<b>SUELOS</b>		
Arena	1.4 - 1.7	Ton/m <sup>3</sup>
Gravas de río	1.4 - 1.60	Ton/m <sup>3</sup>
Gravas trituradas de caliza	1.60 - 1.9	Ton/m <sup>3</sup>
Arcillas	1.2 - 1.5	Ton/m <sup>3</sup>
<b>PIEDRAS ARTIFICIALES, CONCRETOS Y MORTEROS</b>		
Concreto simple con agregados de peso	2.0 - 2.2	Ton/m <sup>3</sup>
Normal	2.2 - 2.4	Ton/m <sup>3</sup>



Concreto reforzado	1.4 - 1.5	Ton/m <sup>3</sup>
Mortero de cal y arena	1.9 - 2.1	Ton/m <sup>3</sup>
Mortero de cemento y arena	1.1 - 1.5	Ton/m <sup>3</sup>
Aplanado de yeso	1.3 - 1.5	Ton/m <sup>3</sup>
Tabique macizo hecho a mano	1.60 - 2.2	Ton/m <sup>3</sup>
Tabique macizo prensado		
Bloque hueco de concreto		
10 x 20 x 40 cms	6	Ks/pza.
15 x 20 x 40 cms	15	Ks/pza
20 x 20 x 40 cms	19	Ks/pza

<b>MADERA</b>		
Caoba	.55 - .65	Ton/m <sup>3</sup>
Cedro	.45 - .55	Ton/m <sup>3</sup>
Encino	.80 - .90	Ton/m <sup>3</sup>
Pino	.70 - .95	Ton/m <sup>3</sup>
<b>RECUBRIMIENTOS</b>		
Azulejo	42278	Kg/m <sup>2</sup> .
Loseta de cerámica	20 - 30	Kg/m <sup>2</sup> .
Mosaico de pasta	25 - 35	Kg/m <sup>2</sup> .
Loseta asfáltica o vinílica	42125	Kg/m <sup>2</sup> .
Granito		
20 x 20 cms.	35 - 45	Kg/m <sup>2</sup> .
30 x 30 cms.	45 - 55	Kg/m <sup>2</sup> .
40 x 40 cms.	55 - 65	Kg/m <sup>2</sup> .
<b>MATERIALES</b>		
Acero	7.8	Ton/m <sup>3</sup>



Cobre	8.9	Ton/m <sup>3</sup>
Zinc	7.2	Ton/m <sup>3</sup>
Bronce	8.8	Ton/m <sup>3</sup>
Latón	8.5	Ton/m <sup>3</sup>
Plomo	11.4	Ton/m <sup>3</sup>

**Artículo 441.** En la estimación de cargas muertas para propósito de diseño, el peso del equipo estacionario como tuberías, sistemas contra incendio, equipo eléctrico, equipos de calefacción, aire acondicionado u otros, deberá ser incluido cuando el equipo esté soportado por elementos estructurales.

En este caso, los pesos reales deberán ser investigados de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes.

**Artículo 442.** Se considerarán cargas vivas las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en la sección primera. Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos.

Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

**Artículo 443.** Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberá tomar en consideración las siguientes disposiciones:



I. La carga viva máxima  $W_m$  se deberá emplear para diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para calcular asentamientos inmediatos en suelos, así como para el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

II. La carga instantánea  $W_a$  se deberá usar para diseño sísmico y por viento y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

III. La carga media  $W$  se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas.

IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerará nula sobre toda el área, a menos que pueda justificarse otro valor acorde con la definición de la sección segunda. Las cargas uniformes de la tabla 2 se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.

Tabla 2: Cargas vivas unitarias,  $\text{kN/m}^2$  ( $\text{kg/m}^2$ )

Destino de piso o cubierta	W	$W_a$	$W_m$	Observaciones
a) Habitación (casa–habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares)	0.7 (70)	0.9 (90)	1.7 (170)	1
b) Oficinas, despachos y laboratorios	1.0 (100)	1.8 (180)	2.5 (250)	2





c) Aulas	1.0 (100)	1.8 (180)	2.5 (250)	
d) Comunicación para peatones (pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público)	0.4 (40)	1.5 (150)	3.5 (350)	3 y 4
e) Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales	0.4 (40)	3.5 (350)	4.5 (450)	5
f) Otros lugares de reunión (templos, cines teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, bibliotecas, salas de juego y similares)	0.4 (40)	2.5 (250)	3.5 (350)	5
g) Comercios, fábricas y bodegas	0.8Wm	0.9Wm	Wm	6
h) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor de 5 %	0.15 (15)	0.7 (70)	1.0 (100)	4 y 7
i) Cubiertas y azoteas con pendiente mayor de 5 %	0.05 (5)	0.2 (20)	0.4 (40)	4, 7 y 8
j) Volados en vía pública (marquesinas, balcones y similares)	0.15 (15)	0.7 (70)	3 (30)	
k) Garajes y estacionamientos (exclusivamente para automóviles)	0.4 (40)	1.0 (100)	2.5 (250)	9

En todo caso se estará a lo siguiente:



**a)** Para elementos con área tributaria mayor de  $36 \text{ m}^2$ ,  $W_m$  podrá reducirse, tomando su valor en  $\text{kN/m}^2$  igual a  $1.0+(4.2/\sqrt{A})$  o  $100+(420/\sqrt{A})$  en  $\text{kg/m}^2$  donde  $A$  es el área tributaria en  $\text{m}^2$ . Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de  $W_m$ , una carga de  $5 \text{ kN}$  ( $500 \text{ kg}$ ) aplicada sobre un área de  $500 \times 500 \text{ mm}$  en la posición más crítica. Para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante, se considerará en lugar de  $W_m$ , cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de  $2.5 \text{ kN}$  ( $250 \text{ kg}$ ) para el diseño de los elementos de soporte y de  $1 \text{ kN}$  ( $100 \text{ kg}$ ) para el diseño de la cubierta, en ambos casos ubicadas en la posición más desfavorable. Se considerarán sistemas de piso ligero aquellos formados por tres o más miembros aproximadamente paralelos y separados entre sí no más de  $800 \text{ mm}$  y unidos con una cubierta de madera contrachapada, de duelas de madera bien clavadas u otro material que proporcione una rigidez equivalente.

**b)** Para elementos con área tributaria mayor de  $36 \text{ m}^2$ ,  $W_m$  podrá reducirse, tomando su valor en  $\text{kN/m}^2$  igual a  $1.1+(8.5/\sqrt{A})$  o  $110+(850/\sqrt{A})$  en  $\text{kg/m}^2$  donde  $A$  es el área tributaria en  $\text{m}^2$ . Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de  $W_m$ , una carga de  $10 \text{ kN}$  ( $1000 \text{ kg}$ ) aplicada sobre un área de  $500 \times 500 \text{ mm}$  en la posición más crítica. Para sistemas de piso ligero con cubierta rigidizante, definidos como en la nota 1, se considerará en lugar de  $W_m$ , cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de  $5 \text{ kN}$  ( $500 \text{ kg}$ ) para el diseño de los elementos de soporte y de  $1.5 \text{ kN}$  ( $150 \text{ kg}$ ) para el diseño de la cubierta, ubicadas en la posición más desfavorable.

**c)** En áreas de comunicación de casas de habitación y edificios de departamentos se considerará la misma carga viva que en el inciso (a) de la tabla 2.

**d)** Para el diseño de los pretilos y barandales en escaleras, rampas, pasillos y balcones, se deberá fijar una carga por metro lineal no menor de  $1 \text{ kN/m}$  ( $100 \text{ kg/m}$ ) actuando al nivel de pasamanos y en la dirección más desfavorable.



e) En estos casos deberá prestarse particular atención a la revisión de los estados límite de servicio relativos a vibraciones.

f) Atendiendo al destino del piso se determinará con los criterios de la sección sexta la carga unitaria,  $W_m$ , que no será inferior a  $3.5 \text{ kN}$  ( $350 \text{ kg/m}^2$ ) y deberá especificarse en los planos estructurales y en placas colocadas en lugares fácilmente visibles de la edificación.

g) Las cargas vivas especificadas para cubiertas y azoteas no incluyen las cargas producidas por tinacos y anuncios, ni las que se deben a equipos u objetos pesados que puedan apoyarse en o colgarse del techo. Estas cargas deben preverse por separado y especificarse en los planos estructurales. Adicionalmente, los elementos de las cubiertas y azoteas deberán revisarse con una carga concentrada de  $1 \text{ kN}$  ( $100 \text{ kg}$ ) en la posición más crítica.

h) Además, en el fondo de los valles de techos inclinados se considerará una carga, debida al granizo de  $0.3 \text{ kN}$  ( $30 \text{ kg}$ ) por cada metro cuadrado de proyección horizontal del techo que desagüe hacia el valle. Esta carga se considerará como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se le aplicarán los factores de carga correspondientes según las secciones del presente capítulo.

i) Más una concentración de  $15 \text{ kN}$  ( $1500 \text{ kg}$ ), en el lugar más desfavorable del miembro estructural de que se trate. Los esfuerzos debidos a variaciones de temperatura se calcularán como la superposición de dos estados de esfuerzo:

1. Un estado inicial, el que se obtendrá suponiendo los esfuerzos internos que resultan de considerar impedidos los desplazamientos asociados a todos los grados de libertad del sistema. En un miembro estructural tipo barra, es decir, que tenga dos dimensiones pequeñas en comparación con su longitud, este estado inicial consistirá en un esfuerzo



axial igual al producto  $E \cdot ct \cdot \Delta t$  donde  $E$  es el módulo de elasticidad del material,  $ct$  es su coeficiente de dilatación térmica y  $\Delta t$  el valor del incremento de temperatura. Este esfuerzo será de compresión si la variación de temperatura es positiva, y de tensión en caso contrario. En un miembro estructural tipo placa, caracterizado por una dimensión pequeña en comparación con las otras dos, el estado inicial de esfuerzos corresponderá a un estado de esfuerzo plano isotrópico, caracterizado por una magnitud idéntica en cualquier dirección contenida en el plano medio del elemento considerado. Dicha magnitud es igual a  $E \cdot v \cdot ct \cdot \Delta t / (E + v)$  donde  $v$  es la relación de Poisson del material y las demás variables se definieron antes. Estos esfuerzos son de compresión si se trata de un incremento de temperatura y de tensión en caso contrario.

2. Una configuración correctiva, que resulte de suponer que sobre la estructura actúa un conjunto de fuerzas iguales en magnitud a las que se requiere aplicar externamente a la misma para impedir los desplazamientos debidos a los esfuerzos internos del estado inicial, pero con signo contrario.

Dónde:

A	Área tributaria, m <sup>2</sup>
ct	Coefficiente de dilatación térmica
E	Módulo de elasticidad, MPa (kg/cm <sup>2</sup> )
Fc	Factor de carga
W	Carga viva unitaria media, kN/m <sup>2</sup> (kg/m <sup>2</sup> )
Wa	Carga viva unitaria instantánea, kN/m <sup>2</sup> (kg/m <sup>2</sup> )
Wm	Carga viva unitaria máxima, kN/m <sup>2</sup> (kg/m <sup>2</sup> )
$\Delta t$	Incremento de temperatura, grados Kelvin (° C)
v	Relación de Poisson



**Artículo 444.** Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse. Éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipo, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de  $1.5 \text{ kN/m}^2$  ( $150 \text{ kg/m}^2$ ). Se considerará, además, una concentración de  $1.5 \text{ kN}$  ( $150 \text{ kg}$ ) en el lugar más desfavorable.

**Artículo 445.** El propietario o poseedor será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

**Artículo 446.** Las disposiciones para la determinación de las cargas de viento para edificios y otras estructuras se aplican para el análisis de la estabilidad general de la estructura, el diseño de todos los elementos y componentes estructurales y todos aquellos elementos considerados como no estructurales como anuncios, cancelas, pantallas de cualquier tipo, u otros.

Estas disposiciones no se aplican para el caso de edificios o estructuras de forma irregular o con características aerodinámicas especiales. En estos casos podrá ser necesario el uso de métodos dinámicos de análisis o la realización de estudios de túnel de viento.

Se deberán tomar en consideración las cargas de viento en la etapa de la construcción.

**Artículo 447.** Las cargas de viento de diseño para edificios y otras estructuras o sus componentes se deben determinar usando el procedimiento analítico descrito en la versión más actualizada del Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad.



**Artículo 448.** De acuerdo con la Regionalización Sísmica del Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad en su Capítulo 3 (Diseño por Sismo), la ciudad de Torreón y zonas circunvecinas se consideran áreas donde la intensidad Sísmica es la menor de toda la República Mexicana, por lo tanto solo se realizará Análisis Sísmico bajo las Recomendaciones del propio Manual a las construcciones del Grupo A que excedan de 10 niveles y/o tengan una relación de su altura y la dimensión mínima en planta mayor de 2.5.

**Artículo 449.** En el diseño de muros de sótanos y estructuras similares aproximadamente verticales bajo el nivel de terreno natural, deberá considerarse la presión lateral del suelo adyacente. Asimismo deberá tomarse en cuenta el incremento en la presión lateral debido a sobrecargas fijas o móviles.

Cuando una parte o el total del suelo adyacente se encuentra bajo el nivel freático, deberá hacerse el cálculo basado en el peso del suelo disminuido por la flotación más el total de la presión hidrostática.

**Artículo 450.** En el diseño de pisos y sótanos y losas similares aproximadamente horizontales construidas bajo el nivel del terreno natural deberá tomarse en cuenta la subpresión del agua, si existe, tomando el valor de la presión hidrostática sobre al área completa. La carga hidrostática deberá medirse del desplante de la losa hasta el nivel freático.

**Artículo 451.** Tomando en cuenta las condiciones climatológicas de Torreón, se recomienda una carga de nieve no menor de 40 Kg/m<sup>2</sup>.

Cuando se considere que sobre los techos exista la posibilidad de que se presente al mismo tiempo las cargas vivas y las cargas de nieve, deberán considerarse ambas para el suelo.



En el caso de techos donde se considere que puede existir acumulaciones de nieve debido a obstrucciones de cualquier tipo o a la forma del techo, deberá incrementarse esta carga a  $60 \text{ Kg/m}^2$ .

**Artículo 452.** Los drenajes de techos se deberán diseñar de tal manera que garanticen el desalojo eficiente del agua. Sin embargo deberán instalarse adicionalmente drenajes secundarios a una elevación mayor que el drenaje primario de tal manera que evite una acumulación excesiva de agua en caso de obstrucción del drenaje principal. En estas condiciones los techos deberán ser diseñados para soportar la lámina de agua correspondiente a la elevación de drenaje secundario más una carga de  $25 \text{ Kg/m}^2$ .

**Artículo 453.** Los techos deberán ser diseñados para evitar en cualquier situación fallas por encharcamiento. Se entiende por encharcamiento, el fenómeno que se presenta cuando una deformación producida por una acumulación de agua ocasiona una deformación adicional que a su vez permite la acumulación de agua y así sucesivamente hasta la falla.

**Artículo 454.** Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

I. En edificios para espectáculos deportivos, salas de espectáculos, centros de reunión, clubes deportivos, y todas aquellas construcciones en las que pueda haber frecuente aglomeración de personas.

II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión.



III. Cuando existan dudas a juicio de la Dirección en cuanto a la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos.

IV. Las pruebas de carga deberán ser representativas de la forma en la que las cargas actuarán en la realidad sobre la estructura. El procedimiento para la prueba será el que indique la Dirección.

**Artículo 455.** Para realizar una prueba de carga mediante la cual se requerirá verificar la seguridad de la estructura se seleccionará la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

I. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar una fracción representativa de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura.

II. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual a 85% de la de diseño incluyendo los factores de carga que correspondan.

III. La zona en que se aplique será necesaria para producir en los elementos o conjuntos seleccionados los efectos más desfavorables.

IV. Previamente a la prueba se someterán a la aprobación del Departamento el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos.

V. Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de veinticuatro horas.





**VI.** Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la sobrecarga la estructura no muestra una recuperación mínima de setenta y cinco por ciento de sus deflexiones se repetirá la prueba.

**VII.** La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de setenta y dos horas de haberse terminado la primera.

**VIII.** Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en veinticuatro horas, el setenta y cinco por ciento de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba.

**IX.** Si la estructura pasa la prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamientos excesivos, deberá repararse localmente y reforzarse.

Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase un setenta y cinco por ciento, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de dos milímetros +  $L^2/(20\ 000h)$ , donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h se peralte total en las mismas unidades que L; en voladizo se tomará L como el doble del claro libre.

**X.** En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Departamento un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes, y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una prueba de carga.



**XI.** Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada.

El procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las Normas Técnicas Complementarias relativas a Cimentaciones.

**XII.** Cuando se requiera evaluar mediante pruebas de carga la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como son la imposición de efectos químicos y de repeticiones de carga alternadas. Estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por el Departamento.

**Artículo 456.** Toda construcción se soportará por medio de una cimentación apropiada.

Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso, desplantarse sobre tierra vegetal o sobre lechos sueltos. Sólo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestren que éstos cumplen con los requisitos de capacidad de carga y estabilidad requeridos por el diseño estructural.

**Artículo 457.** Será necesario un estudio de mecánica de suelos para determinar la capacidad de carga del terreno en los siguientes casos:

- I. En todas la edificaciones de cuatro niveles o más.
- II. Cuando la Dirección lo juzgue necesario, por la importancia de la estructura.



**Artículo 458.** Deberán investigar las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimiento, agrietamiento y desplome de las construcciones colindantes, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

**Artículo 459.** La subestructura deberá desplantarse a una profundidad tal que sea mínima la posibilidad de deterioro del suelo por erosión o intemperismo en el contacto con la subestructura.

**Artículo 460.** Podrán usarse pozos de bombeo para reducir las filtraciones de agua hacia las excavaciones y mejorar la estabilidad de las mismas, siempre que, en subsuelos arcillosos, el bombeo no se inicie antes de la excavación y en cualquier caso, se tomen las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos el área de trabajo.

**Artículo 461.** Las copias de los planos de diseño, detalles típicos y especificaciones para toda construcción deberán llevar la firma de un Perito Responsable de Obra y se archivarán en el Municipio como documento permanente antes de que se expida el permiso para construir. Estos planos, detalles y especificaciones, deberán indicar:

I. Referir las Normas Técnicas de acuerdo a las cuales esté hecho el diseño.

II. La carga viva y otras utilizadas en el diseño.

III. La resistencia especificada de los materiales a edades fijas y/o a etapas de la construcción.

IV. El tamaño y la posición de todos los elementos estructurales.



V. Precauciones empleadas contra cambios en las dimensiones producidas por fluencia, contracción y temperatura.

VI. La capacidad de carga del terreno donde se proyecta construir, debiéndose incluir el estudio de mecánica de suelos cuando se requiera, de acuerdo con el artículo 156 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO X**

### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

**Artículo 462.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán respetar, atender y observar las siguientes normas:

**Norma 1.** Las aguas pluviales provenientes de azoteas se conducirán por ductos y bajadas de calidad y capacidad adecuadas, evitando las caídas de las gárgolas sobre las aceras. El agua pluvial de azoteas y patios se descargará a la cuneta más próxima de la vía pública, libre de basuras y productos sólidos. Queda estrictamente prohibido descargar el agua pluvial a los drenajes de la ciudad y/o colindantes, o bien que las caídas de los ductos y bajadas de agua antes mencionadas, tengan su sentido hacia los predios colindantes. Es recomendable, pero optativo para fraccionadores y dueños de inmuebles, la captación de los escurrimientos en aljibes o pozos de absorción que no perjudiquen a terceros.

**Norma 2.** Las aguas residuales se captarán de los muebles sanitarios, por ductos de calidad y capacidad adecuadas; las domésticas en sistema separador para reutilizar en los escusados y de éstos hacia el drenaje de la calle. Las aguas residuales industriales y jardines requerirán de permiso especial para su descarga en el sistema de drenaje concedido por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.



En caso de que el permiso sea expedido por el Sistema Estatal de Agua y Saneamientos (SEAS), éste deberá ser ratificado por el Sistema de Agua y Saneamiento de Torreón, Coahuila. (SIMAS).

**Norma 3.** Los conjuntos habitacionales, las edificaciones de cinco niveles o más y las edificaciones ubicadas en zona cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.

Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras.

**Norma 4.** Los tinacos deberán colocarse a una altura de, por lo menos, dos metros arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e ino cuos y tener registros con cierre hermético y sanitario.

**Norma 5.** Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

**Norma 6.** Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los escusados tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios, tendrán una descarga máxima de diez litros por minuto, y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; y los lavabos, tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de diez litros por minuto.



**Norma 7.** Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de fierro fundido, fierro galvanizado, cobre, cloruro de polivinilo o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.

Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32 mm, ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2%.

**Norma 8.** Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

**Norma 9.** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites del predio, deberán ser de 15 cm de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 2% y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 5 cm de diámetro mínimo.

**Norma 10.** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de diez metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal.

Los registros deberán ser de 40 x 60 cm, cuando menos, para profundidades de hasta un metro; de 50 x 70 cm cuando menos para profundidades mayores de uno hasta dos metros y de 60 x 80 cm, cuando menos, para profundidades de más de dos metros. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión deberá tener doble tapa con cierre hermético.



**Norma 11.** En lo relativo a la normatividad para la dotación, empleo y almacenamiento del agua potable y las descargas a los drenajes ciudadanos, los fraccionadores y propietarios, se ajustarán a las normas establecidas por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.

**Artículo 463.** Los proyectos de construcción y servicios, se regirán por los siguientes requerimientos mínimos para el servicio de agua potable y por sus respectivas especificaciones complementarias:

TIPO	SUBGÉNERO	DOTACIÓN MÍNIMA	OBSERVACIONES
HABITACIÓN	Vivienda	150 lts/hab/día	a
OFICINAS	Cualquier tipo	20 lts/m <sup>2</sup> /día	a, c
COMERCIOS	Locales comerciales	6 lts/m <sup>2</sup> /día	a
	Mercados	100 lts/puesto/día	
	Baños Públicos	300 lts/bañista/regadera/día	b
	Lavanderías de autoservicio	40 lts/Kg de ropa seca	
SALUD	Hospitales, clínicas y centros de salud	800 lts/cama/día	a, b, c,
	Orfanatorios y asilos	300 lts/huésped/día	a, c,
EDUCACIÓN Y CULTURA	Educación elemental	20 lts/alumno/turno	a, b, c,



	Educación media y superior	25 lts/alumno/turno	a, b, c,
	Exposiciones temporales	10 lts/asistente/día	b
RECREACIÓN	Alimentos y bebidas	12 lts/comida	a, b, c,
	Entretenimiento	6 lts/asistente/día	a, b,
	Circos y Ferias	10 lts/asistente/día	b
	Dotación para animales al caso	25 lts/animal/día	
	Recreación social	25 lts/asistente/día	a, c,
	Deportes al aire libre con baño y vestidores	150 lts/asistente/día	a
	Estadios	10 lts/asistente/día	b
ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles y casas de huéspedes	300 lts/huéspedes/día	a,c,
SEGURIDAD	Reclusorios	150 lts/interno/día	a, c,
	Cuarteles	150 lts/persona/día	a, c,
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Estaciones de transporte	10 lts/pasajero/día	c
	Estacionamiento	2 lts/m <sup>2</sup> /día	
INDUSTRIA	Industrias donde se manipulen materiales y sustancias que	100 lts/trabajador	

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera





	ocasionen manifiesto desaseo		
	Otras industrias	30 lts/trabajador	
ESPACIOS ABIERTOS	Jardines y parques	5 lts/m <sup>2</sup> /día	

### ESPECIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

- a) Las necesidades de riego se consideran por separado a razón de 5 lts/m<sup>2</sup>/día.
- b) Las necesidades generadas por empleados o trabajadores se consideran por separado a razón de 100 lts/trabajador/día.
- c) En lo referente a la capacidad de almacenamiento de agua para sistema contra incendio deberá observarse lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 464.** Los proyectos de construcción y servicios, se registrarán por los siguientes requerimientos para instalaciones mínimas de muebles de baño.

TIPO DE USO	OCUPANT ES M2/Persona	INODOROS		MINGITOR IOS	LAVABOS		REGADERAS O TINAS	NO TAS
		H	M		H	M		
I. Vivienda o apartamento	-				Uno por vivienda o apartamen to		Uno por vivienda o apartamen	



									to		
II.- Escuelas preescolar y guarderías	Salones 1.80 m <sup>2</sup>	Uno por cada 15 niños o fracción			Uno por cada 15 niños o fracción						a)
Primaria. Cada 50 alumnos		2	1	2	1	1					a)
Hasta 75 alumnos		3	2	3	2	1					a)
De 76 a 150 alumnos		3	2	5	2	2					a)
Cada 75 alumnos adicionales		3	2	5	2	2					a)
Secundaria, media y superior											a)
Cada 50 alumnos		1	1	2	1	1					a)
Hasta 75 alumnos		2	2	3	2	2					a)
De 76 a 150 alumnos		3	2	4	3	3					a)

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **394**



Cada 75 alumnos adicionales		2	1	2	1	1			a)
III.- Oficinas y edificios públicos	9.00 m <sup>2</sup>			Uno por cada 3 inodoros en sanitarios para hombres accesibles al público					
1-15 personas		1	1	Ídem.	1	1			b)
16-35 personas		2	1		2	2			b)
36 a 80 personas		2	2		3	3			b)
81 a 150 personas		4	3		4	3			b)
Personas adicionales		1 por cada 40	1 por cada 40		1 por cada 45	1 por cada 45			b)
IV.- Instalaciones Sanitarias comunes para áreas de edificios comerciales o									



de usos múltiples									
1-35		2	2	Uno por cada 3 inodoros en sanitarios para hombres accesibles al público	2	2			
36-80		3	2	Ídem.	3	3			b)
81-150		4	3	Ídem.	4	3			b)
Adicionales		1 cada 40	1 cada 40		1 cada 45	1 cada 45			b)
V.- Tiendas menudeo: Personas	18.00 m <sup>2</sup>			Ídem.					
16-35		1	1	Ídem.	1	1			b)
36-55		2	1		1	1			b)
56-80		3	1		2	1			b)
81-100		3	2		2	2			b)
101-150		4	2		3	2			b)
Adicionales		1 cada 40 hasta	1 cada 40 hasta	Ídem.	1 cada 45 hasta 390 personas	1 cada 45 hasta 390 personas			b)



		390 person as más	390 person as más		más	más			
VI.- Restaurantes, clubes y bares	3.00 m <sup>2</sup>								
1-50		1	1	1	1	1			
51-100		2	2	2	2	2			
101-300		5	3	3	3	3			
Adicionales				Para más de 200 personas 1 cada 75	Para más de 400 personas 1 cada 100	Para más de 400 personas 1 cada 100			
VII.- Lavasolas	4.50 m <sup>2</sup>								
1-50		1	1		1 cada 100	1 cada 100			<b>c)</b>
51-100		2	2		1 cada 100	1 cada 100			<b>c)</b>
VIII.- Salones de belleza y peluquerías	4.50 m <sup>2</sup>								
1-35		1	1	1	Uno por cada inodoro o mingitorio	Uno por cada inodoro o mingitorio			



36-75		2	2	1	Uno por cada inodoro o mingitorio	Uno por cada inodoro o mingitorio			<b>c)</b>
IX.- Manufacturas, bodegas, talleres, fundiciones o edificios similares, o hasta 25 personas		2	1	1	1	1	Una regadera por cada 15 personas, expuestas a calor excesivo o contaminación de la piel por sustancias venenosas o irritante		<b>d)</b>
26-50		3	2	2	2	2			<b>d)</b>
51-75		4	3	3	3	3			<b>d)</b>
76-100		5	4	4	3	4			<b>d)</b>
Cada 100 adicionales o fracción		3	2	3	-	3			<b>d)</b>



X.- Industrias, almacenes y bodegas, donde se manipulen materiales y sustancias que ocasionen manifiesto desaseo									
Hasta 25 personas		2	2	1	2	2	2	2	
26-50		3	3	2	3	3	3	3	
51-75		4	4	3	4	3	4	5	
76-100		4	4	3	4	3	4	5	
Cada 100 adicionales o fracción		5	4	3	4	3	4	6	
XI.- Centros de información. Hasta 100 personas		2	2	2	2	2			
De 101 hasta 200		4	4	4	4	3			
Cada 100 adicionales o fracción		2	2	2	2	2			
XII.- Teatros y cines		2	1	2	2	1			e)



101-200		3	2	3	3	2			e)
201-400		4	3	4	4	3			e)
Cada 400 adicionales		2	2	2	De 750 en adelante 1 cada 500	De 750 en adelante 1 cada 500			e), f)
XIII.- Templos	0.65 m <sup>2</sup>								
1-100		2	2	1	1	1			e)
101-200		3	3	2	2	2			e)
201-400		4	4	3	3	3			e)
401 en adelante		2	2	2	1 cada 500 personas	1 cada 500 personas			e)
XIV.- Recreación y entretenimiento									
Hasta 100		2	2	2	2	2			e)
101-200		2	2	2	2	2			e)
Cada 200 adicionales o fracción		2	2	2	2	2			
XV.- Estadios y canchas, y centros deportivos									
Hasta 100		2	2	2	2	2	2	2	e)
101 hasta 200		4	2	3	4	2	4	4	e)

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **400**





Cada 100 adicionales o fracción		2	2	3	2	2	4	2	<b>e), g)</b>
XVI.- Alojamiento									
Hasta 10 huéspedes		4	2	2	2	2	2	2	<b>e)</b>
11 a 25		5	4	3	4	4	4	4	<b>e)</b>
Cada 25 adicionales o fracción		2	2	2	2	2	2	2	<b>e)</b>
XVII.- Dormitorios	4.5 m2, con base al área de dormir	1 cada 8 personas. 1 cada 10 personas. 1 cada 20 personas. 1 cada 25 personas adicionales.		Uno por cada 25 hombres. De 150, en adelante, uno cada 50 personas o fracción	1 cada 12. 1 cada 15 personas. 1 cada 15 personas adicionales.		Una por cada 8, en dormitorio de mujeres. Agregar tinajas a cada razón de 1 cada 30. de 150 en adelante cada 20 adicionales.		<b>h)</b>



XVIII.- Reclusorios, cuarteles. Hasta 10 personas		1	1	1	1	1	1	<b>i)</b>
De 11-25		2	2	2	2		2	
Cada 25 adicionales o fracción		1	2	2	1		2	
XIX.- Terminales y estaciones de transportes. Hasta 100 personas		2	2	3	2		1	<b>j)</b>
De 101-200		4	4	6	4		2	
200 adicionales o fracción		2	3	4	2		1	
Comunicacion es .		2	2	2	2			<b>j)</b>
Hasta 100 personas								
De 101-200		3	2	3	2			
Cada 200 adicionales o fracción		2	2	2	1			
XX.- Estacionamien								



tos								
Para empleados		1	1	1	1			k)
Para el público		2	1	1	2			
XXI.- Parques y jardines.		2	2	2	2			k)
Hasta 100 personas								
De 101-400		4	4	5	4			
Cada 200 adicionales o fracción		1	2	3	1			l)
XXII.- Funerarias y velatorios.		2	2	2	2			k)
Hasta 100 personas								
De 101-200		4	4	4	4			l)
Cada 200 adicionales o fracción		2	2	2	2			k)

**NOTAS:**

- a) Un bebedero por cada 3 salones de clase. Mínimo uno por piso.
- b) Un bebedero hasta para cada 100 personas. Dos bebederos de más de 100 hasta 250 personas. Tres bebederos para más de 250 personas hasta 500. No menos de un bebedero por piso.
- c) Un bebedero, lavadero o tarja de servicio.

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **403**



- d) Un bebedero por cada 75 personas.
- e) Un bebedero por cada 100 personas. De 101 hasta 350 dos bebederos. De 250 en adelante agregar uno por cada 400.
- f) En sanitarios de mujeres agregar inodoros en igual número a los mingitorios de hombres.
- g) Salvo estadios.
- h) Máquinas de lavar, un bebedero por piso.
- i) Un bebedero cada 25 personas.
- j) Un bebedero cada 50 personas.
- k) Un bebedero mínimo.

**Artículo 465.** Los muebles sanitarios se dosifican según las siguientes especificaciones:

TIPO DE USO	HOMBRES	MUJERES
Escuelas	50%	50%
Oficinas	40%	60%
Instalaciones sanitarias, edificios, comerciales	Porcentaje aplicable al uso en forma individual, utilizando la mayor área de piso	Porcentaje aplicable al uso en forma individual, utilizando la mayor área de piso
Tiendas de menudeo	30%	70%
Restaurantes	50%	50%
Clubes y bares	65%	35%
Lavadoras	20%	80%
Salas de belleza	10%	90%
Peluquerías	90%	10%
Salas de espera	50%	50%



Bodegas		
Almacén ligero	75%	25%
Almacén pesado	90%	10%
Fundiciones y manufactura pesada	90%	10%
Manufactura mediana	75%	25%
Manufactura ligera	50%	50%
Teatros	50%	50%
Auditorios, iglesias	40%	60%

USO	MUEBLE	FRENTE (m)	FONDO (m)
Usos domésticos y baños en cuartos de hotel.	Escusado	0.70	1.05
	Lavabo	0.70	0.70
	Regadera	0.70	0.70
Baños Públicos.	Escusado	0.75	1.10
	Lavabo	0.75	0.90
	Regadera	0.80	0.80
	Regadera a presión	1.00	1.00

## CAPÍTULO XI DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

**Artículo 466.** Las edificaciones, que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetan a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente.

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**

**aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. 405**



**Artículo 467.** Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químicos, tóxicos y radiactivos se ajustarán al presente Reglamento y a las leyes y reglamentos aplicables.

**Artículo 468.** Los elevadores para los pasajeros, elevadores para carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público deberán cumplir con las normas técnicas del presente Reglamento.

**Artículo 469.** Las instalaciones de gas licuado de petróleo y de gas natural deberán cumplir con las normas señaladas por el Comité Consultivo Nacional de Normalización de Gas Natural y Gas Licuado de Petróleo, quien publicó en el Diario Oficial de la Federación la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SECRE-1997, Instalaciones de Aprovechamiento para gas natural, o a la norma técnica aplicable.

**Artículo 470.** Las construcciones que no cumplan con las características de ventilación natural señaladas en este Reglamento, deberán contar con ventilación artificial de capacidad suficiente para renovar, como mínimo 10 veces el volumen de aire por hora.

Los locales en las edificaciones contarán con ventilación que asegure la provisión de aire exterior a sus ocupantes.

**Artículo 471.** Las instalaciones de vapor deberán de cumplir con cada una de las especificaciones técnicas en la materia de acuerdo al presente Reglamento, disposiciones estatales y federales.

**Artículo 472.** Deben dejarse registros, ductos y preparaciones para instalaciones telefónicas y de transmisión de datos en los edificios con más de tres departamentos, comercios u oficinas o con área superior a 300 m<sup>2</sup>, casas de huéspedes, hoteles,



hospitales o clínicas, escuelas con más de tres aulas, salas de espectáculos, edificios para espectáculos deportivos, clubes deportivos o sociales o en cualquier otra edificación cuya superficie construida sea mayor de 100 m<sup>2</sup>. Estas instalaciones tendrán un registro, con tubería interior de las edificaciones, ajustándose a las especificaciones y normas que determine la empresa prestadora del servicio.

**Artículo 473.** Las instalaciones deberán contar con las instalaciones y equipos requeridos para prevenir y combatir incendios y cumplir con las medidas de seguridad que señala este capítulo.

**Artículo 474.** Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, además de la planta baja, una altura o profundidad mayor de 12m. del nivel de acceso a la edificación, exceptuándose las edificaciones para habitación unifamiliar, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros con las siguientes condiciones de diseño:

- I. La capacidad de transporte del o de los elevadores en un periodo de 5 minutos debe ser igual o mayor al 10% de la población del edificio.
- II. El intervalo máximo de espera será de 80 segundos.
- III. Se deberá indicar claramente en el interior de la cabina la capacidad máxima de carga útil, expresada en kilogramos y en número de personas, calculadas en setenta kilos cada una.
- IV. Los cables y elementos mecánicos deberán tener una resistencia igual o mayor al doble de la carga útil de operación.



**Artículo 475.** Los elevadores de carga en edificaciones de comercio deberán calcularse considerando una capacidad mínima de carga útil de 250 kg por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga. Los monta automóviles en estacionamientos deberán calcularse con una capacidad mínima de carga útil de 200 kg por cada metro cuadrado de área neta de la plataforma de carga.

Para elevadores de carga en otras edificaciones, se deberán considerar la máxima carga de trabajo multiplicada por un factor de seguridad de 1.5 como mínimo.

**Artículo 476.** Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán como máximo una inclinación de treinta grados y una velocidad de 0.60 m por segundo, de conformidad a la siguiente tabla:

<b>ANCHO ENTRE PASAMANOS</b>	<b>PERSONAS POR ESCALÓN</b>	<b>VELOCIDAD: 0.30 M/S</b>	<b>VELOCIDAD: 0.60 M/S</b>
0.81	1.25	5,000 personas/hora	6,700 personas/hora
1.12	1.8	7,200 personas/hora	9,700 personas/hora

**Artículo 477.** Las bandas transportadoras para personas tendrán un ancho mínimo de 40 cm y máximo de 1.20 m, una pendiente máxima de quince grados y velocidad de 0.60 m, por segundo.

Los sistemas deberán contar siempre con los elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.

**Artículo 478.** En edificios para habitación, la población se establecerá considerando 1.85 personas por recámara.





**Artículo 479.** En los edificios de oficinas, la población será determinada considerando una densidad de una persona por cada 10 m<sup>2</sup> de área rentable.

**Artículo 480.** En los edificios de hoteles, la población será con base en una densidad de 1.5 personas por cuarto de huéspedes, tomando en cuenta, además, la aportación de bares, clubes nocturnos, salas de conferencias y otros locales similares.

**Artículo 481.** En los edificios para hospitales, la población será fijada considerando dos personas por cama.

Toda edificación destinada a hospitales con dos o más niveles referidos a partir de la acera, deberá contar con servicios de elevadores de pasajeros especiales para hospitales.

**Artículo 482.** Los niveles de ruido que produzcan las máquinas no deberán exceder los límites provistos por el reglamento respectivo para la prevención y control de la contaminación ambiental originada por la emisión de ruidos.

**Artículo 483.** Los aparatos mecánicos de ferias contarán con rejas o barreras por lo menos de 1.20 m de altura en su perímetro, a distancia no menor de 1.50 m de proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

**Artículo 484.** Normas generales para la localización de recipientes y/o equipos de medición y regulación:

**Norma 1.** Los recipientes o equipos de medición y regulación deberán estar a salvo de golpes, mal trato por movimiento de vehículos, paso de animales, utilizándose para el



caso medios de protección adecuados, tales como topes, defensas firmes, rejas, muretes, bardas o nichos.

**Norma 2.** Los recipientes y equipos de medición se colocarán a la intemperie, a salvo de riesgos que puedan provocar concentración de basura, combustibles y otros materiales inflamables.

**Norma 3.** El sitio de ubicación de recipientes tendrá ventilación conveniente.

Queda prohibido colocar recipientes de gas L.P. en el interior de cuartos, recámaras, descansos de escaleras, construcciones o áreas que carezcan de ventilación natural.

Para los equipos de medición y regulación de gas natural deberá tener fácil acceso visual y manual desde la vía pública para la lectura y el mantenimiento de los mismos.

**Norma 4.** Ningún recipiente de gas L.P. se instalará a menos de 20 cm De distancia de paredes o divisiones construidas con materiales combustibles como madera o cartón, y la pared o división estará cubierta en el doble de la altura y longitud que ocupe el recipiente o recipientes, con materiales no combustibles como láminas metálicas o de asbesto.

Los equipos de medición y regulación de gas natural se colocarán a un metro de distancia de cualquier ventana o puerta de casa habitación.

**Norma 5.** Los recipientes se colocarán sobre piso firme y nivelado.

**Norma 6.** El sitio para localizar los recipientes de gas L.P. será tal que haya espacio suficiente que permita el movimiento fácil de los operarios para que efectúen las reparaciones que sean necesarias.



En caso de colocar el equipo de regulación y medición de gas natural detrás de una barda, ésta debe tener un vano a la altura del medidor para poder tomar lectura dar mantenimiento o suspender el servicio si el permisionario así lo indica.

**Norma 7.** Cuando existan dos o más equipos portátiles para gas LP en sitios como azoteas o patios, la distancia mínima entre un equipo y otro será de 50 centímetros, para permitir el cambio de los recipientes y el libre acceso a cualesquiera equipos para su reparación.

La distancia entre un recipiente portátil y un fijo será como mínimo de 5 metros; si existe muro de por medio, de altura mayor a la de la válvula del recipiente portátil, esa distancia podrá reducirse a un metro.

**Norma 8.** La localización de recipientes deberá permitir su cambio con la mayor seguridad y evitar maniobras peligrosas.

**Norma 9.** Se prohíbe instalar recipientes sobre ménsulas o repisas; en fachadas, exteriores o interiores de los edificios.

**Norma 10.** Los recipientes se colocarán a una distancia mínima de tres metros:

I. De flama.

II. De boca de salida de chimeneas de combustibles diferentes a gas LP.

III. De motores eléctricos y conductos eléctricos.

IV. De anuncios luminosos y casetas de elevador.



**V.** De ventanas.

**VI.** De sótanos.

**VII.** De interruptores o de combustión interna.

**VIII.** De puertas o ventilas.

En caso de que existan puertas o divisiones de por medio, la distancia a través de la abertura, ventila, ventana o puerta por la cual el gas pudiera llegar a la fuente de combustión.

**Norma 11.** El equipo de medición y regulación debe quedar a una distancia mínima de 1.00 metro de cualquier medidor o interruptor de luz eléctrica.

Toda tubería de distribución y aprovechamiento subterránea debe instalarse en un radio de 50 centímetros de separación de cualquier registro de agua, drenaje, depósitos de combustible, cisternas o cables de energía eléctrica.

En el caso de viviendas de personas de escasos recursos económicos, cuyas dimensiones o tipo no permitan el cumplimiento estricto de estas disposiciones, el Técnico Responsable propondrá la solución conveniente a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y ésta resolverá sobre la manera de ejecutar las instalaciones.

**Norma 12.** La capacidad de cada recipiente portátil localizado a un nivel superior de la planta baja, no excederá de 30 kilogramos o de su equivalente en litros.

La capacidad del tanque fijo debe estar relacionada al consumo que abastezca. Para usos industriales, comerciales y domésticos debe calcularse esa capacidad para llenarse con la menor frecuencia posible en función del consumo del usuario por una



parte, y de la capacidad de vaporización del tanque en las condiciones más desfavorables previsibles.

La capacidad y ajuste de cada regulador de presión debe ser la apropiada al servicio que presten. La capacidad nominal de los reguladores debe exceder entre 25 y 30% la demanda máxima de gas de la instalación que abastezca de acuerdo al Punto 13.3 NOM-002-SECRE-1997, o la norma aplicable en la materia.

**Artículo 485.** Normas generales para la instalación de tuberías de servicio.

**Norma I.** Solamente se utilizarán tuberías y conexiones fabricadas con materiales autorizados por la Dirección General de Normas para el uso de gas LP.

Tratándose de tuberías de cobre, se utilizarán exclusivamente las del tipo “L” y “K”.

Para la conducción de tuberías de gas en baja presión regulada, el cálculo de los diámetros de la tubería deben diseñarse para satisfacer los requerimientos máximos de flujo de los equipos de consumo existentes, garantizando un flujo y presión de gas adecuados a las necesidades de estos equipos.

Los diámetros de las tuberías para las instalaciones residenciales y comerciales deben determinarse con base en las caídas de presión y poder calorífico en base a las condiciones más críticas de diseño de ambos combustibles permisibles en cada tramo, indicando las presiones del gas en los puntos de cálculo del sistema de distribución.

Las instalaciones de aprovechamiento deben evaluarse y dictaminarse por una unidad de verificación antes de iniciar la construcción, conforme a los aspectos de seguridad contenidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-002- SECRE-1997.



Para la conducción de tuberías de gas en baja presión regulada, pueden utilizarse los materiales siguientes:

I. Cobre rígido “L” con conexiones tipo “L”, unidas con soldadura con punto de fusión no menor a 489 K.

II. Acero negro galvanizado cédula 40, con o sin costura y conexiones en hierro maleable para 101.325 kPa con uniones selladas mediante productos resistentes a la acción del gas.

III. Para rizados, cobre flexible tipo “L” con conexiones tipo asiento de compresión (avellanado).

IV. Para instalaciones móviles, las mangueras termoplásticas tramadas deben ser con o sin cubierta, con conexiones premontadas o con abrazaderas, considerando la presión de trabajo.

V. Para instalaciones subterráneas, las tuberías de polietileno deben ser de media o alta densidad, de cloruro de vinilo polimerizado, con accesorios y conexiones compatibles, unidos mediante termofusión, electrofusión o cemento según el tipo de tubería y la presión de trabajo, de acuerdo al punto 7.1 NOM-002-SECRE-1997, o la norma aplicable en la materia.

Para la conducción de gas en alta presión regulada, pueden utilizarse los materiales siguientes:

a) Cobre rígido tipo “L” con conexiones tipo “L”, unidas con soldadura de punto de fusión no menor a 513 K.



- b) Acero negro o galvanizado cédula 40, con o sin costura, y conexiones de hierro maleable para 2,026 kPa.
- c) Acero negro cédula 40 con o sin costura, y conexiones en acero forjado cédula 40 unidas mediante soldadura de arco eléctrico o bridas con empaques de asbesto comprimido.
- d) Tubería termoplástica o sintética tramada con cubierta y conexiones tipo asiento de compresión, premontada o con abrazaderas adecuadas a la presión de trabajo.
- e) Tuberías de polietileno de mediana o alta densidad con accesorios y conexiones compatibles, unidos mediante termofusión o electrofusión, adecuados al tipo de tubería y presión de trabajo. . (Punto 7.2 NOM-002- SECURE-1997)

**Norma 2.** Para la conexión de aparatos de consumo, se podrán usar mangueras tramadas que se utilizarán exclusivamente cuando el tipo especial del servicio requiera (planchas, aparatos y quemadores móviles, criadoras, mecheros, aparatos sujetos a vibración, etc.). Su longitud no excederá de 1.5 metros por aparato, ni pasarán a través de paredes, divisiones, puertas, ventanas o pisos, ni quedarán ocultas o expuestas a deterioro de cualquier naturaleza. Estas mangueras obedecerán a la Norma Oficial de Calidad correspondiente que permita su uso para conducir gas LP.

Cuando se requiera de un equipo de consumo especial, como quemadores móviles, mecheros o aparatos sujetos a vibración, puede utilizarse tubería que sea apta para conducir gas natural, siempre que su longitud no exceda de 1.5 metros por cada equipo de consumo; dicha tubería no debe pasar a través de divisiones, paredes, puertas, ventanas, pisos o quedar ocultas, ni deben quedar expuestas a deterioro de cualquier naturaleza. (Punto 7.3 NOM-002-SECURE-1997).



**Norma 3.** En los sitios donde sean previsibles esfuerzos o vibraciones por asentamientos o movimientos desiguales, se debe dar flexibilidad a la tubería mediante rizos, curvas omegas, conexiones o tramos de materiales adecuados.

Se prohíbe el uso de tubería flexible para este fin. (Punto 7.4 NOM-002-SECRE- 1997).

**Norma 4.** Las tuberías adosadas a la construcción, deben sujetarse con abrazaderas, soportes o grapas que impidan movimientos accidentales. Debe colocarse una pieza aislante entre la construcción y la tubería y/o las abrazaderas, soportes o grapas. (Punto 7.5 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 5.** Las tuberías que atraviesen claros o queden separadas de la construcción por condiciones especiales deben sujetarse firmemente con soportes. (Punto 7.6 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 6.** Cuando las tuberías crucen azoteas, pasillos o lugares de tránsito de personas, deben protegerse de manera que se impida su uso como apoyo al transitar y queden a salvo de daños. . (Punto 7.7 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 7.** Queda prohibida la instalación de tuberías que atraviesen sótanos, huecos formados por plafones, cajas de cimentación, cisternas, entresuelos, por abajo de cimientos o cementaciones y de pisos de madera o losas; en cubos o casetas de elevadores, tiros de chimeneas, ductos de ventilación o detrás de zoclos, lambrines de madera y de recubrimientos aparentes decorativos. (Punto 7.8 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 8.** Se permitirá la instalación de tuberías en sótanos, exclusivamente para abastecer los aparatos de consumo que en ellos se encuentren. Será obligatorio instalar en la tubería una válvula de cierre a mano en un punto de fácil acceso fuera del





sótano y otra antes de cada aparato, así como un manómetro permanente entre ellas. Estas tuberías deberán ser visibles. El sótano deberá contar con ventilación natural o forzada. (Punto 7.9 NOM-002- SECURE-1997).

**Norma 9.** Cuando las tuberías de gas compartan el mismo ducto que aloje tuberías de otros servicios, el ducto debe quedar ventilado permanentemente al exterior, cuando menos en ambos extremos. (Punto 7.10 NOM-002-SECURE-1997).

**Norma 10.** Las tuberías deben quedar separadas por una distancia mínima de 20 centímetros entre sí, salvo que se les aisle de conductores eléctricos y de tuberías para usos industriales que conduzcan fluidos corrosivos o de alta temperatura. Las tuberías no deben cruzar atmósferas corrosivas. (Punto 7.11 NOM-002-SECURE-1997).

Deben adoptarse las medidas de seguridad que eviten la posibilidad de un siniestro en las instalaciones que utilicen tuberías para conducir fluidos que combinados con el gas natural pudieran presentar un riesgo previsible. (Punto 7.12 NOM-002-SECURE-1997).

**Norma 11.** Debe obturarse todo extremo de tubería destinada a conectar los equipos de consumo, aunque éstos cuenten con llave de cierre. Las tuberías no deben obturarse con tapones improvisados. (Punto 7.13 NOM-002-SECURE-1997).

**Norma 12.** En tubos rígidos no se permiten dobleces que tengan como propósito evitar el uso de las conexiones correspondientes. Únicamente se permiten curvas suaves que no debiliten las paredes del tubo, por lo que éstas deben hacerse con herramienta especial, sin calentamiento previo y con la curva adecuada al diámetro del tubo. (Punto 7.14 NOM-002-SECURE-1997).

**Norma 13.** La tubería, exceptuando la de cobre flexible, que conduzca gas L.P. o gas natural para servicio industrial, comercial y residencial en edificios de departamentos,



debe pintarse de color amarillo. En instalaciones para uso residencial individual, puede omitirse el requisito de pintarla, por ser fácil y claramente identificable de las que conducen otros fluidos. (Punto 7.15 NOM-002- SECRE-1997).

Tratándose de instalaciones industriales, se permitirá el uso de pintura de otro color si el Código interno de la industria lo hace necesario. Por razones de estética, se permitirán otros colores para las tuberías instaladas en fachadas; pero en este caso se identificarán con los colores reglamentarios en el lugar más visible, en longitud mínima de 10 cm. Tratándose de instalaciones para uso doméstico individual, en las cuales la tubería que parta de el o los recipientes sólo abastezca una vivienda, podrá omitirse el requisito de pintarlas, si por ser fácil y claramente distinguible dicha tubería de las que conduzcan otros fluidos se hace innecesario tal requisito a juicio del Técnico Responsable.

**Norma 14.** La unión de tubería de fierro se hará por medio de roscas, bridas, juntas deslizables o soldadura de fusión por arco eléctrico. Si la unión o conexión de tuberías es por medio de rosca, se debe emplear un material sellante que la haga hermética. Las tuberías de cobre rígido se deben unir mediante conexiones soldables. (Punto 7.16 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 15.** Las tuberías que se localizan enterradas en patios o jardines, deben estar a una profundidad mínima de 60 cm. Las de fierro negro se deben proteger contra corrosión. (Punto 7.17 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 16.** Si la tubería requiere protección especial se debe indicar claramente cómo se sujeta y protege, señalándolo en el croquis de detalle. (Punto 7.18 NOM-002-SECRE-1997).



**Norma 17.** Únicamente las tuberías de acero o cobre rígido tipo “L” o superiores, pueden instalarse ocultas. Se prohíbe el uso de tuberías flexibles para este fin. (Punto 7.19 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 18.** Se prohíbe el uso de uniones intermedias en tramos rectos ocultos menores de 6 metros que no tengan derivaciones. (Punto 7.20 NOM-002- SECRE-1997).

**Norma 19.** No se considera oculto el tramo que se utilice para atravesar muros macizos siempre que su entrada y salida sean visibles. (Punto 7.21 NOM- 002-SECRE-1997).

**Norma 20.** Se permitirán las tuberías que recorran muros en cualquier dirección y las instaladas en ranuras hechas en tabique macizo o tendidas en tabique hueco sin ranurar, pero ahogadas en concreto. En dichos casos, debe elaborarse un croquis de detalle de dichas instalaciones. (Punto 7.22 NOM-002- SECRE-1997).

**Norma 21.** Cuando en un muro la trayectoria de una tubería sea horizontal, la ranura en el muro debe hacerse, como mínimo, a 10 centímetros sobre el nivel de piso terminado. (Punto 7.23 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 22.** Cuando las tuberías se localicen sobre losas, se permite la instalación en firme, o bien, ahogadas en la parte superior de la losa sin estar en contacto directo con el acero de refuerzo, siempre que no sea planta baja de edificios de departamentos. En casas particulares, cuando los equipos de consumo se encuentren alejados de los muros, se permite la instalación de tuberías en losas si el piso de la planta baja es firme sin celdas, cajas de cimentación o sótanos; se debe dibujar croquis con detalle de la instalación de las tuberías. (Punto 7.24 NOM-002-SECRE-1997).



**Norma 23.** Tratándose de instalaciones destinadas a usos industriales, se autoriza el uso de alta presión regulada en el interior de recintos si el usuario cuenta con personal encargado de la seguridad y mantenimiento permanente de ales instalaciones que garanticen su buen funcionamiento. (Punto 7.27 NOM-002- SECRE-1997).

**Norma 24.** Las tuberías de alta presión regulada, en interiores o en exteriores, deben localizarse de tal forma que se reduzcan al mínimo los riesgos, esto es, protegiéndose adecuadamente contra daños. Las tuberías tendidas al exterior deben localizarse en sitios que ofrezcan condiciones óptimas de ventilación. (Punto 7.28 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 25.** Las tuberías ocultas, ahogadas o subterráneas, y las visibles que conduzcan el gas a alta presión regulada deben ser de cobre rígido "L", de fierro negro o fierro galvanizado cédula 40, o de calidad superior. En las subterráneas pueden usarse, además, las de polietileno. Para la protección de las tuberías metálicas, se aplica lo establecido en el apartado 7.25 anterior. (Punto 7.29 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 26.** La tubería que conduzca gas a alta presión regulada, debe estar alejada a una distancia mínima de 20 centímetros de otros servicios, tales como ductos de cualquier tipo, líneas de energía eléctrica o telefónicas, tuberías que conduzcan fluidos corrosivos o a alta temperatura.. (Punto 7.5 NOM-002- SECRE-1997).

**Norma 27.** En el caso de instalaciones residenciales, incluyendo edificios, y comerciales, las tuberías pueden ser subterráneas en patios y jardines, pero deben ser visibles al exterior en el recorrido por la construcción. (Punto 7.5 NOM-002-SECRE-1997).

**Artículo 486.** Los reguladores de presión se sujetarán a las siguientes normas:



**Norma 1.** Toda instalación de aprovechamiento deberá contar con regulador de presión.

Los reguladores de presión deben instalarse precedidos de una válvula de corte de operación manual. (Punto 13.1 NOM-002-SECRE-1997) Se pueden instalar dos o más equipos de medición y regulación en un mismo núcleo si el permisionario lo cree conveniente.

**Norma 2.** En instalaciones residenciales, incluidos los edificios, los reguladores deben localizarse a la intemperie. (Punto 13.2 NOM-002-SECRE- 1997). Cuando se utilice vaporización de gas L.P., el regulador de presión deberá estar instalado tan cerca de ésta como lo permita la colocación de accesorios adicionales de control.

**Norma 3.** Cuando se use regulador de una sola entrada, en instalaciones de aprovechamiento, que desde el tanque sean abastecidas con vapor, dicho regulador podrá conectarse a la válvula de servicio mediante punta o por pigtel.

**Norma 4.** En tanque estacionario, el tubo de cobre flexible a que se refiere el inciso anterior, deberá ser tipo "L", con longitud no mayor de 50 centímetros; en los tanques portátiles, sus características se ajustarán a la Norma vigente (pigtel).

**Norma 5.** Cuando por necesidades de servicio se requiera que los reguladores se localicen dentro de recintos cerrados, se debe instalar un tubo conectado de la ventila del regulador al exterior de dicho recinto. (Punto 13.4 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 6.** Si se utilizan dos recipientes portátiles, la conexión de sus respectivas válvulas a regulador doble deberá hacerse mediante conexión flexible (pigtel), con las características que se ajustarán a la Norma vigente (pigtel).



Si se emplea sólo un recipiente portátil conectado a regulador doble, la abertura no utilizada de éste deberá obturarse con tapón roscado apropiado.

**Norma 7.** Si se usa más de un recipiente portátil a cada lado del regulador de presión, la conexión deberá hacerse mediante múltiple de fierro negro o galvanizado que será cédula 80 si las conexiones son roscadas o soldadas, y cédula 40 si son soldadas o cobre rígido K, firmemente sujeto a la pared o con el soporte que garantice su estabilidad; dicho múltiple recibirá en válvulas de servicio las conexiones flexibles (pigtel de doble punta pol) de Norma que partan de las válvulas de los tanques. A su vez el extremo del múltiple estará dotado de válvulas de servicio para conectar el regulador, mediante conexión flexible (pigtel) de Norma o punta pol.

**Norma 8.** La presión máxima de salida de los reguladores de primera etapa o primarios será de  $1.5 \text{ Kg/cm}^2$ , para instalaciones domésticas y comerciales. Deberán estar provistos de manómetro adecuado conectado al propio regulador o en la tubería inmediata a éste. En caso de que las necesidades del aprovechamiento requieran una presión mayor en las tuberías de servicio, el Técnico Responsable lo justificará en la solicitud de autorización de uso y funcionamiento correspondiente.

**Norma 9.** Se entenderá por alta presión regulada cualquier presión controlada por regulador, que sea superior a  $26.36 \text{ g/cm}^2$ . En instalaciones destinadas a usos domésticos podrán utilizarse tuberías que conduzcan el gas a alta presión regulada, siempre y cuando el regulador de segunda etapa o secundario se localice a la intemperie, siguiendo el criterio establecido para la localización de recipientes portátiles en cuanto a riesgos previsible.

**Norma 10.** Los permisionarios deberán llevar a cabo un programa continuo de inspección y reparación de reguladores para garantizar una operación segura y



eficiente de estos equipos. La capacidad y el tamaño del regulador son los parámetros que deben considerarse en la frecuencia de las inspecciones y el grado de mantenimiento requerido. El mantenimiento para los reguladores de gran capacidad en instalaciones industriales, debe hacerse en forma permanente, de conformidad con lo establecido en el programa de mantenimiento preventivo de la instalación de aprovechamiento.

La revisión de estos reguladores consiste en verificar si existe alguna fuga en su diafragma y observar si hay escape de gas a través de la ventila. (Punto 13.5 NOM-002-SECRE-1997).

**Artículo 487.** Los aparatos de consumo se normarán por lo siguiente:

**Norma 1.** La presión de gas L.P. en los orificios de salida de las espreas de aparatos será de 26.36 g/cm<sup>2</sup>., con una tolerancia máxima de 5%. Esta presión se denominará baja presión regulada. Los cálculos de caída de presión para las instalaciones de las clases A, B, y D se regirán por la fórmula del Dr. Pole; en las instalaciones de las Clases C y F podrán utilizarse otras que deberán especificarse en el reporte.

La presión de gas natural en los orificios de salida de las espreas de equipos de consumo residenciales debe ser de 1.765 kPa (0.2559 Psi) con una tolerancia de + 5%. (Punto 12.1 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 2.** La presión del gas L.P. en los orificios de salida de las espreas de los aparatos comerciales o industriales será la adecuada, según las especificaciones de diseño y de fabricación de los quemadores, autorizados por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.



La presión del gas natural en la salida de las espreas de los equipos de consumo comerciales e industriales, debe ser la especificada por el fabricante de los mismos. (Punto 12.2 NOM-002-SECRE-1997).

**Norma 3.** El consumo de gas del equipo correspondiente se determina directamente de las especificaciones del fabricante. (Punto 12.3 NOM-002- SECRE-1997).

La instalación de los equipos de consumo, debe efectuarse conforme a las instrucciones del fabricante. (Punto 12.4 NOM-002-SECRE-1997).

Todo equipo de consumo de gas debe localizarse en forma tal que se tenga fácil acceso al mismo y a sus válvulas o llaves de control. (Punto 12.5 NOM-002- SECRE-1997).

Los equipos de consumo instalados dentro de construcciones deben ubicarse en sitios que ofrezcan condiciones óptimas de ventilación, para evitar que el ambiente se contamine con gases producto de la combustión o que corrientes de aire apaguen los pilotos o quemadores. (Punto 12.6 NOM-002-SECRE-1997).

Cuando los equipos de consumo se instalen en recintos cerrados (nichos, cuartos de máquinas, etc.), debe instalarse una chimenea con tiro directo, inducido o forzado hasta el exterior, para desalojar los gases de la combustión y proveer los medios adecuados que permitan la entrada permanente de aire del exterior, en cantidad suficiente para que el funcionamiento del quemador sea eficiente de acuerdo con las especificaciones del fabricante. (Punto 12.7 NOM-002-SECRE- 1997).

La localización de calefactores instalados en recámaras o dormitorios, deben ser del tipo “ventilado”, cuyo diseño permite desalojar al exterior los gases que son producto de la combustión. (Punto 12.8 NOM-002-SECRE-1997).





**Norma 4.** Además de las válvulas de control que se instalen para la comodidad de los usuarios, son obligatorias las siguientes Normas:

I. Una llave de corte con manera de cierre a mano, antes de cada aparato de consumo, instalada en la tubería rígida. Cuando la totalidad de la instalación sea de cobre flexible, debiendo quedar firmemente sujeta al muro con abrazaderas o grapas a ambos lados de la llave.

Tratándose de aparatos de consumo permanentemente fijos (como hornos empotrados, calentadores de agua, cocinas integrales, etc.), también se podrá instalar la llave de corte en tubería flexible sin engrapar si el tramo de ésta tiene una longitud no mayor de 50 centímetros.

Cuando las condiciones de instalación y aparatos no permitan la colocación de una llave de corte accesible para cada aparato, se instalarán una o más llaves de corte mediante las cuales se cuenten con el medio para controlar la totalidad de los aparatos.

En los equipos de consumo debe instalarse un rizo de tubería de cobre flexible tipo "L", con una longitud no mayor de 1.50 m. (Punto 12.10 NOM-002- SECURE-1997).

Se debe instalar una válvula de corte antes de cada equipo de consumo (fijo o móvil), la cual debe localizarse en la tubería flexible o rígida en lugar accesible). (Punto 12.11 NOM-002-SECURE-1997).

Cuando las condiciones de la instalación y de los equipos de consumo no permitan la colocación inmediata de una válvula de corte a cada uno de estos equipos, se debe instalar ésta de tal forma que, al operarla cierre el suministro a todos los equipos de consumo. (Punto 12.12 NOM-002-SECURE-1997).



**II.** En locales comerciales o industriales, una válvula de cierre general, de acción manual, localizada visible, en el interior, en sitio libre y de fácil acceso.

Cuando no sea posible cumplir estos requisitos de localización en el interior, se colocará al exterior en las condiciones señaladas. Pero en este caso se proveerá el medio adecuado para evitar que manejen esta válvula personas ajenas al servicio del usuario.

En locales comerciales e industrias se debe instalar una válvula de cierre general que controle un grupo o todos los equipos de consumo. (Punto 12.10 NOM-002-SECRE-1997).

**III.** Cuando los aparatos de consumo sean de uso colectivo (escuelas, laboratorios, sanitarios, etc.), se instalará una válvula general de cierre a mano en lugar adecuado, bastante visible y de fácil acceso, para que sea operada exclusivamente por personal docente o administrativo.

**IV.** En las instalaciones domésticas múltiples abastecidas por tanque fijo, en que no se usen medidores, deberá instalarse una válvula de cierre manual en lugar accesible en un punto antes de la entrada individual de la tubería a cada departamento o casa.

**Norma 5.** Todo aparato de consumo se localizará en forma tal que se tenga fácil acceso al mismo y a sus llaves de control.

**Norma 6.** Cuando los aparatos sean instalados en el interior de construcciones, el sitio elegido para localizarlos deberá permitir una ventilación satisfactoria, que impida que el ambiente se vicie con los gases de combustión y sin corriente de aire excesivas que puedan apagar los pilotos o quemadores.



**Norma 7.** Cuando los aparatos de consumo se instalen en recintos cerrados (closets, nichos, cuarto de máquinas, etc.), será obligatorio instalar chimenea o tiro directo hasta el exterior para desalojar los gases de la combustión, así como proveer el medio adecuado para permitir la entrada permanente de aire del exterior en cantidad suficiente para que el funcionamiento del quemador sea eficiente.

**Norma 8.** Se prohíbe instalar calentadores de agua en cuartos de baño, recámaras y dormitorios; la localización de estos aparatos deberá cumplir los siguientes requisitos:

I. Preferentemente se instalarán a la intemperie o en sitios al aire libre, permanentemente ventilados, con soportes adecuados que impidan esfuerzo a las Tuberías de agua y de gas, debiendo observarse para su instalación, las recomendaciones del fabricante que no se opongan a este instructivo.

II. Si se instalan en lugares cerrados (cocinas, closets, nichos interiores o cuartos de lavado o planchado, etc.), será obligatorio instalar tiro o chimenea que desaloje libremente al exterior los gases de combustión.

Estos tiros deberán tener un diámetro no menor al de la salida del difusor (el cual deberá no ser removido del propio aparato), y deberán tener pendiente ascendente en toda su trayectoria hacia la salida. En caso de que varios calentadores desalojen a una sola chimenea, ésta deberá tener el diámetro adecuado para su funcionamiento satisfactorio.

III. Cuando la instalación de agua esté alimentada por tinacos elevados, los calentadores de almacenamiento deberán estar provistos de jarro de aire cuyo extremo final rebase el borde superior del tinaco; o bien de válvula de revelo de presión si se trata de un sistema cerrado de tubería de agua.



En este último caso, si el calentador queda localizado a la intemperie, debe vigilarse que el escape de la válvula quede orientado hacia donde no presente peligro; si el calentador queda instalado en el interior de la construcción, debe vigilarse que la válvula de presión esté dotada de tubería que desaloje agua y vapor a la intemperie.

**Norma 9.** La localización de los calefactores deberá reunir los siguientes requisitos:

I. Los que instalen en recámaras y dormitorios, deberán ser de “tipo ventilado”, cuyo diseño permita desalojar al exterior los gases de combustión.

II. Los móviles se conectarán a la tubería fija con rizo de cobre flexible de 1.20 a 1.50 m de longitud. Podrán conectarse con manguera adecuada para conducir gas LP en estado de vapor, cuya longitud no será mayor de 1.5m.

**Norma 10.** Tratándose de estufas domésticas no fijas, será obligatoria la instalación de un rizo de tubo de cobre flexible cuya longitud mínima será de 1.5 m.

**Norma 11.** Si las condiciones de la habitación de tipo popular hacen indispensable que la estufa tipo doméstico se instale en recámara, será obligatorio proveer ventilas permanentes abiertas hacia el exterior, a nivel del piso y a nivel superior al de la cubierta de la estufa.

**Norma 12.** En la instalación de aparatos de consumo se atenderán las instrucciones del fabricante que no se opongan a este instructivo y en defecto de ellas, se adoptarán las medidas de seguridad que aconseje la técnica aceptada como buena para estos trabajos, al juicio del Técnico Responsable.



**Artículo 488.** Las instalaciones de clima artificial deben realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a los edificios o terceros.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas previstas de fusibles y construidas de forma que cierre automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60° C.

Los ductos de vapor situados en lugares con acceso de personas deberán aislarse adecuadamente.

Las instalaciones de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios se utilizarán de manera que no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de las personas y edificaciones.

**Artículo 489.** La unión entre el registro de banqueta y el registro de alimentación de la edificación se hará con tuberías de fibrocemento de 10 cm de diámetro mínimo, o plástico de 50 mm, mínimo para 20 a 50 pares, de 53 mm mínimo para 70 a 200 pares. Cuando la tubería o ducto de enlace tenga una longitud mayor de 20 m o cuando haya cambiado a más de 90°, se deberán colocar registros de paso.

Se deberá contar con un registro de distribución para cada 7 teléfonos, como máximo. La alimentación de los registros de distribución se hará por medio de cables de diez pares, y su número dependerá de cada caso particular, Los cables de distribución vertical deberán colocarse en tubos de fierro o plástico. La tubería de conexión entre dos registros no podrá tener más de dos curvas de 90 grados.

Deberá disponerse de registros de distribución a cada 20 m de tubería cuando más.



Las cajas de registro de distribución y de alimentación deberán colocarse a una altura de 0.60 m del nivel del suelo y en lugares accesibles. El número de registros de distribución dependerá de las necesidades, pero será cuando menos uno por cada nivel de la edificación, salvo en edificaciones para habitación, en que podrá haber un registro por cada dos niveles. Las dimensiones de los registros de distribución y de alimentación serán las que establezcan las Normas Técnicas de la empresa prestadora del servicio.

**Artículo 490.** Las líneas de distribución horizontal deberán colocarse en tuberías de fierro o plástico de 13 mm. Para tres o cuatro líneas deberán colocarse cajas de registro de 10 x 5 x 3 cm a cada 20 m de tubería como máximo, a una altura de 0.60 m. sobre el nivel del piso.

**Artículo 491.** Las edificaciones que requieran conmutadores o instalaciones telefónicas especiales deberán sujetarse a lo que establezcan las normas de la empresa prestadora del servicio.

**Artículo 492.** Los conjuntos habitacionales deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I. Deberá colocarse registro de paso cuando la longitud de tubería o conducto de enlace sea mayor de 20 m o cuando se tengan cambios a menos de 900.

II. Las cajas de registro de distribución y de alimentación se colocarán a una altura de 0.60 m de nivel del suelo en lugares accesibles.

El número de registro de distribución será cuando menos uno por cada nivel de la edificación.



III. Las líneas de distribución horizontales deberán colocarse en tubería de fierro o plástico de 13 mm como mínimo.

**Artículo 493.** Las presentes normas técnicas tienen por objeto fijar criterios y métodos que regulen los materiales, equipo, así como los procedimientos en materia de Previsión Contra Incendio. El uso de criterios o métodos diferentes de los que aquí se presentan requerirá la aprobación de la Dirección de Protección Civil.

**Artículo 494.** Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantener en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

**Artículo 495.** Para efectos de este capítulo se agruparán de la siguiente manera.

I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 m de altura, hasta doscientos cincuenta ocupantes y hasta 3,000 m<sup>2</sup>.

II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 m de altura, hasta doscientos cincuenta ocupantes y hasta 3,000 m<sup>2</sup>, y además, bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustibles o explosivos de cualquier tipo.

**Artículo 496.** La resistencia al fuego es el tiempo que tolera un material al fuego directo sin producir flama o gases tóxicos, y que deberán cumplir los elementos constructivos de las edificaciones según la siguiente tabla:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	EDIFICACIONES DE RIESGO MAYOR	EDIFICACIONES DE RIESGO MENOR
----------------------------	----------------------------------	----------------------------------



	Resistencia al fuego en horas	Resistencia al fuego en horas
Elementos estructurales (columnas, vigas, travesaños, entrepisos, techos, muros de carga) y muros en escaleras, rampas y elevadores	3	1
Escaleras y rampas	2	1
Puertas de comunicación a escaleras, rampas y elevadores	2	1
Muros interiores divisorios	2	1
Muros exteriores en colindancias y muros en circulaciones horizontales	1	1
Muro en fachadas	Material incombustible (a)	Material incombustible (a)

**Artículo 497.** Para la clasificación de riesgos se aplicará un criterio de experiencia. La siguiente referencia de riesgos será para formar una guía de clasificación:

**I. Riesgo Ligero.** Cuando la cantidad de materiales almacenados es baja y su combustibilidad produce tasas relativamente bajas de fuego, liberando pequeñas cantidades de calor.

**II. Riesgo Mediano.** Cuando la cantidad de materiales almacenados es moderada (altura de almacenaje no mayor de 2.4 m) y la combustibilidad produce tasas relativamente bajas de fuego, liberando cantidades de calor moderadas.





**III. Riesgo Grande.** Cuando la cantidad de materiales almacenados es alta y su combustibilidad produce tasas altas de fuego liberando grandes cantidades de calor.

**Artículo 498.** Recomendaciones mínimas para reserva en sistema de protección de incendios utilizando hidrantes de manguera:

<b>RIESGO</b>	<b>VOLUMEN CONTRA INCENDIO</b>
Ligero	42 m <sup>3</sup>
Mediano	82 m <sup>3</sup>
Grande	228 m <sup>3</sup>

**Artículo 499.** Los elementos estructurales de acero de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse con elementos o recubrimientos de concreto, mampostería, yeso, cemento portland con arena ligera, perlita o vermiculita, aplicaciones a base de fibras minerales, pinturas retardantes al fuego y otros materiales aislantes que apruebe el Municipio, en los espesores necesarios para obtener los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 500.** Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor, deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos mínimos de resistencia al fuego establecidos en esta sección, según el tipo de edificación.

Los elementos sujetos a altas temperaturas, como tiros de chimeneas, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80° C deberán distar de los elementos estructurales de madera un mínimo de 60 cm. En el espacio comprendido en dicha separación deberá permitirse la circulación del aire.

**Artículo 501.** Las edificaciones de riesgo menor, con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, deberán contar en cada piso con

**Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera**



extintores contra incendio adecuados al tipo de incendio que pueda producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación, de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a mayor distancia de 30 m.

**Artículo 502.** Las edificaciones de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior, de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

I. Redes de hidrantes, con las siguientes características:

a) Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción a cinco litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de veinte mil litros.

b) Dos bombas automáticas autocebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con succiones independientes para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 a 4.2 kilogramos/m<sup>2</sup>.

c) Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotadas de toma siamesa de 64 mm de diámetro con válvulas de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm, cople movable y tapón macho. Se colocará, por lo menos, una toma de este tipo en cada fachada y en su caso, una a cada 90 m. lineales de fachada, y se ubicará al paño del alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la banqueteta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna; la tubería de la red hidráulica contra incendio deberá ser de acero soldable o fierro galvanizado C-40, y estar pintadas con esmalte color rojo.



d) En cada piso, gabinetes con salidas contra incendios dotados con conexiones para manguera, las que deberán ser un número tal que cada manguera cubra un área de 30 m, de radio y su separación no sea mayor de 60 m. Uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras.

e) Las mangueras deberán ser de 38 mm de diámetro, de material sintético, conectadas permanentemente y adecuadamente a la toma, y colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina.

f) Deberán instalarse los reductores de presión necesarios para evitar que en cualquier toma de salida para manguera de 38 mm se exceda la presión de 4.2 kg/cm.

II. Simulacros de incendios, cada seis meses, por lo menos, en los que participen los empleados, los usuarios o concurrentes. Los simulacros consistirán en prácticas de salida de emergencia, utilización de los equipos de extinción y formación de brigadas contra incendio.

III. La Dirección podrá autorizar otros sistemas de control de incendio, como rociadores automáticos de agua, así como exigir depósitos de agua adicionales para las redes hidráulicas contra incendios en los casos que lo considere necesario.

**Artículo 503.** Los materiales utilizados en recubrimientos de muros, cortinas, lambrines y falsos plafones deberán cumplir con los índices de velocidad de propagación del fuego.

**Artículo 504.** Las edificaciones de más de diez niveles deberán contar, además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta sección, con sistemas de alarma contra incendio, visuales y sonoros independientes entre sí.



Los tableros de control de estos sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y su número, al igual que el de los dispositivos de alarma, será fijado por el Municipio.

El funcionamiento de los sistemas de alarmas contra incendio deberá ser probado, por lo menos, cada sesenta días naturales.

**Artículo 505.** Los elevadores para público en las edificaciones deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador, con la leyenda escrita: “en caso de incendio, utilice la escalera”.

Las puertas de los cubos de las escaleras deberán contar con letreros en ambos lados, con la leyenda escrita: “Esta puerta debe permanecer cerrada”.

**Artículo 506.** Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles, y constituidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60° C.

**Artículo 507.** Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán por arriba de las azoteas. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.



**Artículo 508.** Se requerirá el visto bueno del Municipio los recubrimientos y decorados inflamables en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de las edificaciones de riesgo mayor.

En los locales de los edificios destinados a estacionamiento de vehículos, quedarán prohibidos los acabados o decoraciones a base de materiales inflamables, así como el almacenamiento de líquidos o materias inflamables o explosivas.

**Artículo 509.** Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora por lo menos.

En caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicará directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

Los cancelos que dividan áreas de un mismo departamento o local podrán tener una resistencia al fuego menor a la indicada para muros interiores divisorios señalado en este Reglamento, siempre y cuando no produzcan gases tóxicos explosivos bajo la acción del fuego.

**Artículo 510.** Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un tiro directamente al exterior de la parte superior de la edificación, debiendo instalarse la salida a una altura de 1.50 m. sobre el nivel de la azotea; se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas.

Los materiales inflamables que se utilicen en la construcción y los elementos decorativos estarán a no menos de sesenta centímetros de las chimeneas y, en todo caso, dichos materiales se asilarán por elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.



**Artículo 511.** Las campanas de estufas o fogones, excepto de viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistema contra incendio de operación automática o manual.

**Artículo 512.** En los pavimentos de las áreas de circulaciones generales de edificios se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego, y se deberán instalar letreros prohibiendo acumulación de elementos combustibles y cuerpos extraños en éstas.

**Artículo 513.** Los edificios e inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos deberán contar, además de las protecciones señaladas en esta sección, con areneros de doscientos litros de capacidad colocados cada 10 m en lugares accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación.

No se permitirá el uso de materiales combustibles o inflamables en ninguna construcción o instalación de los estacionamientos.

**Artículo 514.** Las casetas de proyección en edificaciones de entretenimiento tendrán su acceso y salida independientes de la sala de función: no tendrán comunicación con ésta; se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

**Artículo 515.** Los muros corredores y pasillos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I. Muros exteriores. Se construirán con materiales a prueba de fuego, de manera que impidan la posible propagación de un incendio de un piso al siguiente o a las construcciones vecinas.



Las fachadas de cortina, sea cual fuere el material de que estén hechas, deberán ser construidas en forma tal que cada piso quede aislado totalmente por medio de elementos a prueba del fuego.

**II. Muros Interiores.** Los muros que separan las áreas correspondientes a distintos departamentos o locales, o que separen el área de habitación o de trabajo de las circulaciones generales, se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los muros cubrirán todo el espacio vertical comprendido entre los elementos estructurales de los pisos contiguos, sin interrumpirse en los plafones, si existen.

**III. Corredores y Pasillos.** Los corredores y pasillos que dan salida a viviendas, oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares que concentren considerable número de personas, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

**Artículo 516.** El proyecto para uso de gas combustible, debe contener el isométrico de la instalación, indicando los consumos, tuberías, caída máxima de presión, las especificaciones y notas que determine el Perito. El proyecto deberá ser firmado por el Perito y será su responsabilidad que las instalaciones de gas sean ejecutadas de acuerdo al proyecto.

Al término de la construcción, la responsabilidad de las instalaciones será del propietario.

**Artículo 517.** En proyectos específicos que impliquen el almacenamiento y distribución de combustibles en estado líquido o líquidos sujetos a presión, materiales de alto riesgo, tóxico o corrosivos deberán presentar un estudio completo de sus instalaciones contra incendios, debiendo cumplir las Normas Técnicas de la Asociación Mexicana de



Instituciones de Seguros, o cualquier otra norma técnica aplicable; respaldado por la firma de un Perito Corresponsable Especializado, además de presentar la documentación oficial de las dependencias federales y estatales aprobando el proyecto.

La Dirección no autorizará proyectos con el anterior tipo de riesgo en áreas urbanas, debiendo localizarse en zonas específicas para ese uso del suelo.

Es importante analizar el uso del inmueble, la concentración de personas y materiales almacenados, para determinar la protección adecuada contra incendio.

En inmuebles de tipo industrial, hoteles, centros sociales, comerciales, culturales, de educación, hospitales y aquellos que la Dirección considere, se deberá presentar el proyecto de las instalaciones contra incendio, medidas de seguridad y plan de contingencias, respaldado por un Perito Corresponsable Especializado y aprobados por Protección Civil Municipal.

Los equipos y sistemas contra incendios deben mantenerse en condiciones de operar automáticamente en cualquier momento, para lo que deberán ser revisados y probados periódicamente. El propietario llevará un libro donde registrará los resultados de estas pruebas y lo exhibirá a la Dirección a solicitud de ésta. Será responsabilidad del propietario al mantenimiento y correcta operación de los equipos.

La Dirección tendrá que exigir en cualquier edificación las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesario, además de los señalados en este Capítulo y en el Reglamento para el Establecimiento de Gasolineras y Estaciones de Venta, Almacenamiento de Gasolinas, Diésel y Plantas de Almacenamiento Para Distribución y Venta de Gas Licuado de Petróleo del Municipio de Torreón, con base en las Normas





Técnicas reconocidas y aplicadas en la práctica profesional de la materia, pudiendo en su caso pedir recomendación de Protección Civil Municipal.

**Artículo 518.** Para las edificaciones que requieran de protección contra incendio, hayan sido proyectadas y ejecutadas por un Perito Corresponsable Especializado, al término de la obra deberá obtener un dictamen de la Dirección de Protección Civil Municipal sobre la correcta operación del sistema.

## **CAPÍTULO XII**

### **DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA**

**Artículo 519.** Los Peritos Directores Responsables de Obra y el propietario del inmueble, están obligados a vigilar que la ejecución de la obra se realice con las técnicas constructivas adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificadas en el Reglamento y en sus normas técnicas, se tomen las medidas de seguridad y se realicen los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y de terceros, para evitar daños que directa o indirectamente ocasione la ejecución de la obra.

**Artículo 520.** Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberán conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores del Municipio.

**Artículo 521.** El Director Responsable de Obra está obligado a mantener en la obra el libro de Bitácora encuadernado y foliado a disposición de los supervisores del Municipio.



**Artículo 522.** Deberán observarse, además, las disposiciones existentes, para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión del Ruido y para la Protección y Control de la Contaminación Atmosférica Originada por la Emisión de Humos y Polvos.

**Artículo 523.** En el curso de la construcción se deberán mantener limpias las banquetas, las calles frente a la obra; y a su terminación, deberán retirarse, materiales, escombros y cualquier obstrucción, reparando el daño ocasionado a la vía pública.

**Artículo 524.** Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en el alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con las colindancias, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancia entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones de Bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado. El Director Responsable de obra deberá hacer constar que las diferencias no afectan la seguridad estructural ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes. En caso necesario deberán hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

**Artículo 525.** En las edificaciones en que se requiera llevar registro de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en que el Director Responsable de obra lo considere necesario o el Municipio lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se refieran a éstos las nivelaciones que se hagan. En los planos de



cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

**Artículo 526.** Las edificaciones nuevas deberán separarse de la colindancia con los predios vecinos en las distancias mínimas que se fijan en este Reglamento. Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros.

**Artículo 527.** Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

**Artículo 528.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días calendario, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**Artículo 529.** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes, de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

**Artículo 530.** Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbra, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.



Las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga.

**Artículo 531.** Los tapiales, de acuerdo con su tipo deberán cumplir las siguientes disposiciones:

I. De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similar, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la visita a instalaciones de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitarán al Municipio su traslado provisional a otro lugar.

II. De marquesinas: cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no se exceda de cinco metros.

III. Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de diez metros de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera , lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad.

Tendrán una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros, deberán estar pintados y no tendrán más claros que los de las puertas las cuales, se mantendrán cerradas.

Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de cincuenta centímetros sobre la banqueta. Previa solicitud, podrá el Municipio conceder mayor superficie de ocupación de banquetas.



**IV.** De paso cubierto: en obra cuya altura sea mayor de diez metros, o en aquellas en que la invasión de la banquetta la amerite, el Municipio podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial. Tendrá, cuando menos, una altura de dos metros cuarenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros.

**V.** En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapial diferente de los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapias quedará a menos de cincuenta centímetros de la vertical sobre la guarnición de la banquetta.

**Artículo 532.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar incendios y para combatirlos, mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo en extinción de fuego deberá ubicarse en lugar de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendios, y se identificarán mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la construcción que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

**Artículo 533.** En las obras de construcción deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, escusado o letrina por cada veinticinco trabajadores. Y nunca menos de una por obra; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.



**Artículo 534.** Deberán usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las obras, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre y andamios.

**Artículo 535.** Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal en los casos que se requieran.

**Artículo 536.** Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados, y deberán satisfacer las normas técnicas de este Reglamento y las normas de calidad establecidas por la dependencia federal competente.

II. Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan normas técnicas o normas de calidad de la dependencia federal competente, el Director Responsable de obra deberá solicitar la aprobación previa del Municipio, para lo cual presentará los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

III. Los procedimientos deben garantizar que el comportamiento de la estructura vaya de acuerdo con lo especificado en el diseño estructural.

**Artículo 537.** Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro o la intrusión de materiales extraños.



**Artículo 538.** Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización del Director, para la cual el Director Responsable de obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

**Artículo 539.** Deberán realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes y las normas técnicas de este Reglamento. En caso de duda, la Dirección podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia, especificadas de los materiales, aun en las obras terminadas.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra.

La Dirección llevará un registro de los laboratorios o empresas que, a su juicio, puedan realizar estas pruebas.

**Artículo 540.** Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubrimientos con materiales o sustancias protectoras, y tendrán un mantenimiento previsto que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas al proyecto.

Los parámetros exteriores de los muros deberán impedir el paso de la humedad. En los parámetros de los muros exteriores construidos con materiales aparentes, el mortero de las juntas deberá ser a prueba de roedores y contra intemperie.



**Artículo 541.** El Director Responsable de obra deberá vigilar que se cumpla este Reglamento y lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

I. Propiedades mecánicas de los materiales.

II. Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos.

III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.

IV. Cargas muertas y vivas en la estructura, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

**Artículo 542.** Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personal de las obras por medio de elevadores cuando éstos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que impidan volcarse, así como todas las medidas de seguridad adecuadas.

**Artículo 543.** Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.





II. Mantenerse en buen estado de conservación y de funcionamiento.

III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos como: anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas y eslabones giratorios, usados para izar y/o descender materiales o como medio de suspensión.

IV. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si ésta es variable.

V. Estar provistas de los medios necesarios para evitar descensos accidentales.

Los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

**Artículo 544.** Antes de instalar grúas-torre en una obra, se deberá despejar el sitio para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo giratorio, y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas en vía pública.

Se deberá hacer una prueba completa de todas las funciones de las grúas- torre después de su erección o extensión y antes de que entre en operación.

Semanalmente deberán revisarse y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos, sistemas de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

**Artículo 545.** Los propietarios y en su caso, los Directores Responsables, están obligados a manifestar por escrito al Director la terminación de las obras ejecutadas en



sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, utilizando las formas “Constancia de Terminación de Obra”, cumpliendo con los requisitos y cubriendo los derechos que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 546.** En las obras señaladas en el artículo siguiente, los solicitantes deberán acompañar a la solicitud de Constancia de Terminación de Obra la aprobación de seguridad y operación, por la cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad para su operación, que señala este Reglamento.

La aprobación deberá ser otorgada por un Director Responsable de Obra y registrarse ante el Municipio, previo pago de los derechos correspondientes que establezca la Ley de Ingresos. Dicha aprobación deberá renovarse anualmente.

En las obras ya construidas, la aprobación de seguridad y operación deberá presentarse y renovarse anualmente en las condiciones que se fijan en este Reglamento y en las demás disposiciones municipales respectivas.

**Artículo 547.** Requieren aprobación de seguridad y operación las edificaciones que a continuación se mencionan:

I. Escuelas públicas, privadas, guarderías y cualesquier otras instalación destinada a la enseñanza.

II. Centros de reunión, como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, discotecas, peñas, bares, restaurantes, salones de baile, fiesta o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio, salas de asamblea, lugares de labores religiosas, salas de exhibición,



bibliotecas, capillas mortuorias, terminales de pasajeros, instalaciones de transportes o cualesquiera otros con usos semejantes.

**III.** Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas, locales para billares o juegos de salón.

**IV.** Ferias con aparatos mecánicos, cines, carpas; en estos casos, la renovación se hará, además, cada vez que cambie su ubicación.

**V.** Transportes electromecánicos. En este caso, el visto bueno a que se refiere este artículo sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones.

**VI.** Instalaciones de Salud: hospitales, asilos, enfermería, o cualesquier otro con usos semejantes.

**VII.** Instalaciones de Alojamiento: Hoteles, Moteles, dormitorios, casas de hospedaje, o cualesquier otro con uso similar.

**VIII.** Instalaciones Mercantiles: Tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, boticas, farmacias, mercados, centros comerciales o cualesquier otro con uso semejante.

**IX.** Instalaciones de negocios: Edificios Públicos, laboratorios, consultorios médicos, oficinas en general o cualesquier otro con uso semejante.

**X.** Instalaciones industriales, se incluyen las fábricas que elaboran productos de todo tipo y propiedades por medio de operaciones como: Procesamiento, ensamble, mezcla,



empaquete, decoración o reparación; éstos pueden ser: empresas de tintorería y lavadoras, plantas procesadoras de alimento, plantas gaseras y fábricas de todo tipo.

**XI.** Instalaciones de almacenamiento: Graneros, cuartos fríos, terminales de refrigeración, silos, estacionamientos, establos, terminales de camiones, almacenaje de ferretería y refacciones o cualesquier otro con uso similar.

**Artículo 548.** Recibida la solicitud de constancia de terminación de obra, así como de la aprobación a que se refiere el Artículo 246 anterior, en un plazo no mayor de quince días hábiles, el Municipio, a través de la Dirección, ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y en el permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia.

Asimismo para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior se verificarán los requisitos de seguridad y operación y que las pruebas de carga resulten satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones:

**I.** Comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia y en el permiso sanitario mencionado, se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, en los términos que establece el presente ordenamiento, en el responsable de operación y mantenimiento de la obra, a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

**II.** Se permitirán diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad; se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento y sus normas técnicas.



**III.** El Director, al autorizar el uso y ocupación de una construcción nuevas y registrar el visto bueno y la constancia de seguridad estructural, expedirá y colocará en un lugar visible del inmueble, a través de la unidad administrativa competente, la placa de control de uso y ocupación de inmuebles, que será obligatoria para las próximas construcciones y edificaciones.

Las viviendas unifamiliares y multifamiliares que sean destinadas total o parcialmente a otro uso; las unidades plurifamiliares de más de veinte viviendas; os edificios o construcciones de la administración pública o de oficinas privadas y los que tengan por uso relativo al almacenamiento y abasto, tiendas de servicios, tiendas y expendios de productos básicos, tiendas de especialidades y centros comerciales, venta de materiales de construcción y vehículos, tiendas y expendios de productos para la cultura, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, instalaciones religiosas, instalaciones para venta de alimentos y bebidas, entretenimientos, recreación social, deportes al aire libre con gradas, clubes a cubierto, instalaciones para bomberos, reclusorios, agencias de inhumaciones, terminales de transporte terrestre y aéreo, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, estaciones de radio y televisión con auditorio, industria, así como los demás usos que determine el propio Municipio.

**IV.** Cuando la autorización de uso y ocupación sea expedida, se colocará la placa de control de uso y ocupación del inmueble dentro de los quince días hábiles siguientes, ésta contendrá las siguientes determinaciones:

**a)** Para los inmuebles destinados a vivienda, su ubicación, señalando calle, número y colonia en que se ubican, el número y fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda:

“El propietario de este inmueble está obligado a conservarlo en buenas condiciones de seguridad e higiene. Cualquier modificación al uso autorizado representa una violación



al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio y puede poner en peligro la estabilidad de la edificación y la vida de sus usuarios.

El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia deberá reportarse al Municipio”.

b) Para el resto de los inmuebles señalados en este artículo se establecerá el destino del inmueble, su ubicación, indicando calle, número y colonia, el número y fecha de la licencia de construcción, los usos autorizados y la capacidad del inmueble, así como la siguiente leyenda:

“La licencia de construcción otorgada para la edificación de este inmueble, obliga al propietario a dar una vez al año mantenimiento especializado al sistema de cimentación, a la estructura y a las instalaciones del mismo, a efecto de garantizar sus funciones en óptimas condiciones de seguridad.

Cualquier modificación al uso autorizado representa una violación al Reglamento de Construcciones y puede poner en peligro la estabilidad de la edificación y la vida de sus usuarios.

El incumplimiento a las disposiciones establecidas para esta licencia, deberá reportarse al Municipio”.

Los derechos que se causen por la expedición, colocación, así como por la reposición de la placa, se determinará de acuerdo con lo previsto por el Municipio.

**Artículo 549.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación,



previa inspección que practique la Dirección en coordinación con Protección Civil Municipal.

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

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

La autorización sanitaria a que se refiere la Ley de Salud en los casos y los términos que ésta establece, únicamente se otorgará siempre y cuando la edificación cumpla con los requisitos de higiene que señalan dicha ley y este Reglamento.

**Artículo 550.** Si del resultado de la inspección del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia o las modificaciones del proyecto autorizado y se excedieron los límites a que se refiere el mismo artículo, la Dirección ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Dirección, no autorizará el uso y ocupación de la obra.

**Artículo 551.** La Dirección estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independiente de las sanciones que procedan.



Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del programa, el Municipio podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

I. Presentar Solicitud de regularización y registro de obra, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.

II. Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: constancia de alineamiento y número oficial, certificado de la instalación de toma de agua y de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para la expedición de licencia de construcción, con la responsiva de un Director Responsable de Obra, y de los Corresponsables.

III. Recibida la documentación, el Municipio procederá a su revisión y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate, y si de ella resultara que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, el Municipio autoriza su registro, previo pago de los derechos y las sanciones que establece la Ley de Ingresos Municipal y este Reglamento.

### **CAPÍTULO XIII DE LOS ANEXOS TÉCNICOS**

**Artículo 552.** Los anexos técnicos relativos a la matriz de compatibilidad de uso de suelo, matriz de densidad, normas para vialidad, secciones viales, vialidad local y especies de árboles, forman parte integrante del presente artículo. Cualquier modificación de las mismas deberá seguir el procedimiento establecido en el Código





Municipal para la reforma, adición, derogación o abrogación de la reglamentación municipal.

### I. Matriz de Compatibilidad del Uso de Suelo:

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	CL.	GIROS	ZONAS / DENSIDAD NETA / LOTE MÍNIMO																																				
			CL	HC	HB	H1	H2	H3	H4	H5	H6	CH	CU	SCU	CB	CV	CU.1.1	CU.1.2	CU.2	CU.3	S	EU	EU	CA	RD	PS	M	CT	I	AR	ILM	IP	IE	AP	PR				
2319 BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, LICORERÍA, DEPOSITO, CERVECERÍA																																							
2320 CIGARROS, PUROS																																							
2321 PANADERÍA, TORTILLERÍA																																							
2322 FARMACIA																																							
2323 PRODUCTOS NATURISTAS																																							
2324 HERBARIOS																																							
2325 ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS																																							
2326 MASCOTAS, ANIMALES DOMÉSTICOS																																							
2327 MUJEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, LÍNEA BLANCA																																							
2328 ALFOMBRAS, CORTINAS																																							
2329 ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES																																							
2330 ESPEJOS, VIDRIOS																																							
2331 DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES																																							
2332 EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRAFÍCO O CINEMATOGRAFÍCO																																							
2333 APARATOS Y EQUIPOS DEPORTIVOS																																							
2334 APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS																																							
2335 ÓPTICA																																							
2336 FLORERÍA																																							
2337 JOYERÍA																																							
2338 RELOJERÍA																																							
2339 PERFUMERÍA																																							
2340 ARTESANÍAS																																							
2341 ARTÍCULOS DE ARTE																																							
2342 ANTIGÜEDADES																																							
2343 ARTÍCULOS RELIGIOSOS																																							
2344 AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOR O VEHÍCULOS ACUÁTICOS																																							
2345 PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS																																							
2346 ACABADOS PARA CONSTRUCCIÓN																																							
2347 FERRETERÍA, Tlapalería																																							
2348 COMBUSTIBLE Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO, EXCLUYENDO GASOLINERA																																							
2349 GASOLINERA																																							
2350 GASERA, ESTACIÓN DE CARBURACIÓN																																							
2351 PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES.																																							
2352 LOTE DE AUTOS																																							
2353 REFACCIONES, LLANTAS, ACEITE, LUBRICANTES																																							





USOS Y DESTINOS DEL SUELO	CL.	GIROS	CL.	HC	HB	H1	H2	H3	H4	H5	H6	CH	CU	SCU	CB	CV	CU 1.1	CU 1.2	CU 2	CU 3	AS	S	EU	AU	CA	RD	PS	M	CT	I	AR	ILM	IP	IE	AP	PR				
				CL.	HC	HB	H1	H2	H3	H4	H5	H6	CH	CU	SCU	CB	CV	CU 1.1	CU 1.2	CU 2	CU 3	AS	S	EU	AU	CA	RD	PS	M	CT	I	AR	ILM	IP	IE	AP	PR			
<b>2500 COMERCIO POR MAYOR</b>																																								
2501	MATERIALES, EQUIPO, MAQUINARIA Y ACABADOS PARA CONSTRUCCIÓN																	1.2	1.2	1.2																				
2502	ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENA, GRAVA O AGREGADOS SIMILARES																	1.2	1.2	1.2																				
2503	FERRERÍA, T LAPALERÍA SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENA, GRAVA O AGREGADOS SIMILARES																	1.2	1.2	1.2																				
2504	COMBUSTIBLES Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO, EXCLUYENDO GASOLINERAS																	1.2	1.2	1.2																				
2505	GASOLINERA																	1.2	1.2	1.2																				
2506	GASERA																	1.2	1.2	1.2																				
2507	PRODUCTOS QUÍMICOS, AGROPECUARIOS, INDUSTRIALES FERTILIZANTES, PLAGUICIDAS																	1.2	1.2	1.2																				
2508	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS, VEHÍCULOS ACUÁTICOS CON TALLER MECÁNICO																	1.2	1.2	1.2																				
2509	LOTE DE AUTOS USADOS																	1.2	1.2	1.2																				
2510	SERVICAR																	1.2	1.2	1.2																				
2511	REFACCIONES, LLANTAS, ACEITE, LUBRICANTES																	1.2	1.2	1.2																				
2512	FUEGOS ARTIFICIALES, EXPLOSIVOS																	1.2	1.2	1.2																				
<b>3000 SERVICIOS</b>																																								
<b>3010 ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>																																								
3011	SNACK																																							
3011	CAFÉS																																							
3012	COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR																																							
3013	RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS																																							
3014	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN																																							
3015	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON																																							
3016	BAR, CANTINA, CANTABAR																																							
3017	SERVICIO DE BANQUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO																																							











CLAVE DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO:		<input checked="" type="checkbox"/> PERMITIDO	1,2	<input type="checkbox"/> CONDICIONADO	<input type="checkbox"/> PROHIBIDO
<b>CLAVES PARA GIROS CONDICIONADOS:</b>					
C1	SUJETA A CUMPLIR CON LOS LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANA DE LA REGLAMENTACIÓN CORRESPONDIENTE.				
C2	SUJETO A FACTIBILIDAD DE SERVICIO E IMPACTO VIAL.				
C3	SUJETO A ESTUDIO DE IMPACTO URBANO.				
C4	TENDRÁN QUE ESTAR LOCALIZADAS A MAS DE 100 METROS.				
C5	SUJETO A ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.				
C6	SUJETO A NO OBSTACULIZAR LA ENTRADA A VIVIENDA, HORARIO, SEÑALIZACIÓN Y DESVIÓ DE VEHICULOS, NORMA AMBIENTAL DE RUIDO.				
C7	SUJETO A CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE CONTROL AMBIENTAL.				
C8	CUMPLIR CON LA NORMA OFICIAL MEXICANA PARA INSTALACIONES DE PEMEX Y CON LA NORMATIVIDAD APLICABLE.				
C9	CONDICIONADO A CONTAR CON ESPACIO ADECUADO DENTRO DEL PREDIO PARA ACOMODAR FILAS DE AUTOMÓVILES; EN ESPERA, PARA ASCENSO Y DESCENSO DE PASAJEROS; Y A PROPORCIONAR ESTUDIO DE IMPACTO VIAL				
C10	CUMPLIR CON LA NORMATIVIDAD APLICABLE Y CON LA AUTORIZACIÓN DE AERONÁUTICA CIVIL. PRESENTAR OBRAS DE MITIGACIÓN DE RUIDO E IMPACTOS AMBIENTALES, CONTAR CON SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.				
<b>NOTAS:</b>					
1	Todos los usos y destinos del suelo deberán cumplir con lo establecido en este Plan, así como en el Reglamento de Zonificación y Construcciones del Municipio de Torreón (LIBRO I y LIBRO II).				
2	La venta de bebidas alcohólicas en cualquier modalidad requiere de su respectiva licencia independientemente de lo indicado en esta Matriz.				
3	Las estaciones de Servicio Gasolineras y Gas Carburación deberán observar lo señalado en el reglamento respectivo.				
4	Para las Vialidades Principales como el Periférico Raúl López Sánchez, la Autopista Torreón-San Pedro, la Antigua carretera a San Pedro y el Blvd. Torreón - Matamoros; se prohíbe el estacionamiento en batería en la vía pública o dentro de los derechos de vía. Las construcciones deberán contar con su estacionamiento, así como las maniobras necesarias dentro de su predio.				
5	Se deberá solicitar una constancia de alineamiento en las vialidades principales de forma conjunta con la solicitud de uso de suelo.				
6	En los antiguos tiraderos de basura, para cualquier uso urbano deberá de realizar las acciones de remediación necesarias, así como solicitar el Estudio de Impacto Ambiental y tramitar el cambio de uso de suelo.				
7	Para los polígonos de actuación remitirse al documento del Plan Director, para las normas de aprobación de los mismos.				
8	Las tiendas denominadas de Conveniencia o Minisúper serán restringidas a las vialidades Primarias y Colectoras por su jerarquía de conformidad con lo establecido en el Plan, lo anterior sin importar su sección, indistintamente de la venta o no de bebidas alcohólicas.				
9	Para las zonas habitacionales de densidad media-media (H4), Media Alta (H5) y alta (H6), quedan prohibidos los establecimientos con venta al público de artículos de comercio al por menor de abarrotes, miscelánea, mercería, dulcería, farmacia, papelería, venta de alimentos crudos y/o preparados, expendios de plan, florería, periódicos y revistas, ropa, calzado, estética, muebles y línea blanca, que requieran de una superficie mayor a 80.00 M2, incluyendo el área de estacionamiento, así mismo queda prohibida la venta de vinos y licores o de productos tóxicos y/o peligrosos en cualquier caso.				

## II. Matriz de Densidad:





SIMBOLOGIA	TIPO DE DENSIDAD	LOTE UNIFAMILIAR MINIMO (M2)	COS	CUS	CAS	% DE AREA PLURIFAMILIAR	LOTE PLURIFAMILIAR MINIMO (M2)	TIPO DE PLURIFAMILIAR Y LOTE	COS	CUS	CAS	NIVELES	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	REMETIMIENTOS
HC	CAMPESTRE	1000	0.4	0.4	65%	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	2	1 POR CADA 100 MTS DE CONSTRUCCIÓN	Los remetiimientos que deberán respetar las construcciones serán los que señale el reglamento interior del fraccionamiento respectivo.
HB	MUY BAJA	500	0.6	0.8	15%	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	2	1 POR CADA 100 MTS DE CONSTRUCCIÓN	
H1	BAJA	350	0.7	1.2	15%	15%	*	*	0.7	1.2	15%	2	1 POR CADA 100 MTS DE CONSTRUCCIÓN	
H2	MEDIA BAJA	200	0.7	1.5	15%	30%	*	*	0.7	1.5	15%	3	1 POR CADA 100 MTS DE CONSTRUCCIÓN	S/R
H3	MEDIA	160	0.7	1.5	15%	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	3	1 CAJON POR VIVENDA	S/R
H4	MEDIA MEDIA	130	0.7	1.5	15%	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	3	1 CAJON POR VIVENDA	S/R
H5	MEDIA ALTA	96	0.8	1.6	15%	60%	*	*	80%	1.6	15%	3	1 CAJON POR VIVENDA	S/R
H6	ALTA	91	0.8	1.6	10%	60%	*	*	80%	1.6	10%	3	1 CAJON POR VIVENDA	S/R
CU1	ALTA	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	140	*	60-70%	3.5-7.0	15%	10 - 15	1 CAJÓN POR VIVENDA MÁS 15% DEL TOTAL PARA VISITAS	10.00 R.
CU2	MEDIA ALTA	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	160	*	70%	3.0	15%	5	1 CAJÓN POR VIVENDA MÁS 15% DEL TOTAL PARA VISITAS	7.00 R.

Coficiente de COS Ocupación del Suelo  
 CUS Coficiente de Uso del Suelo  
 CAS Coficiente de Absorción del Suelo  
 N/A No Aplica  
 S/R Sin Restricción

R. Evitar disponer de cajones que impliquen el realizar las maniobras de estacionamiento en la vía pública, según el caso por lo cual en ciertas avenidas se pedirá como mínimo para esta maniobra 2.50 metros. Aparte de la medida estándar de cajón.

\* Lote Multifamiliar debera respetar el CUS, COS, CAS y niveles señalados. Además de contar con los cajones de visita necesarios de acuerdo a la norma ya sea al interior del conjunto habitacional o respetar el espacio de estacionamiento en la vía pública tratándose de condominios verticales/horizontales, los cuales solo se autorizaran en vías principales o avenidas dentro de los fraccionamientos.

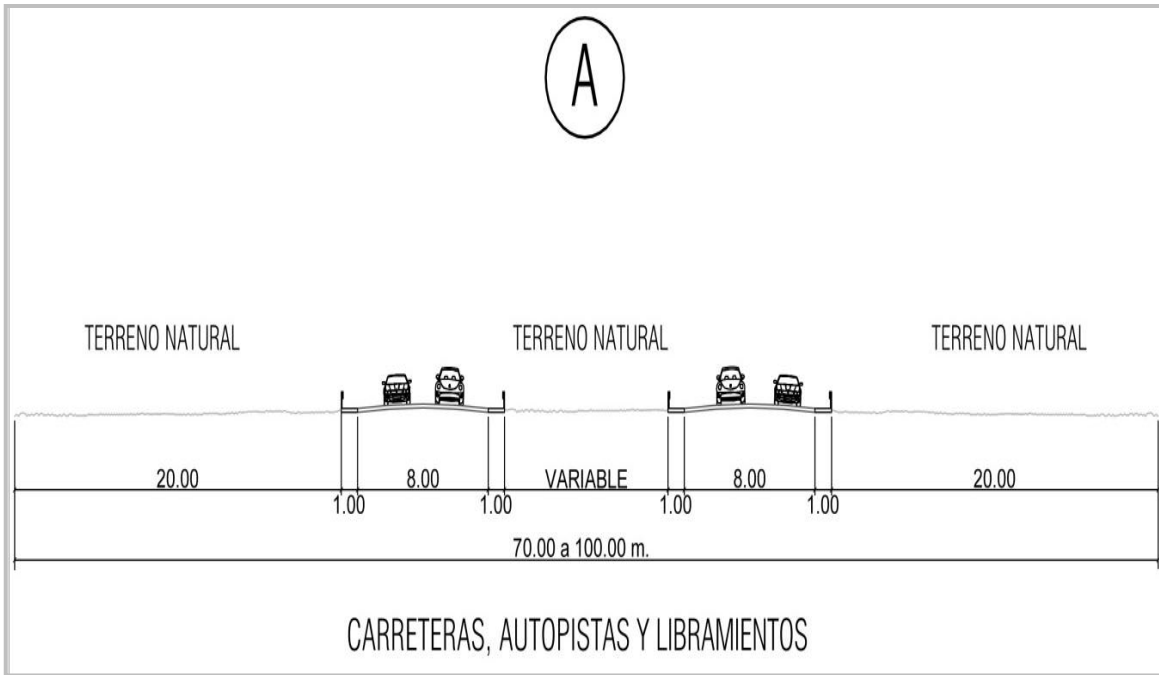


### III. Normas para Vialidad. Funciones y Secciones:

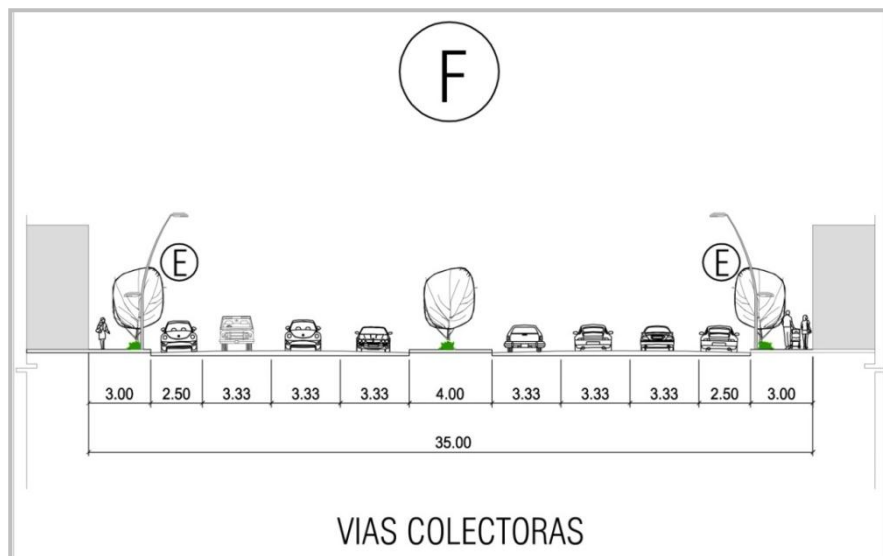
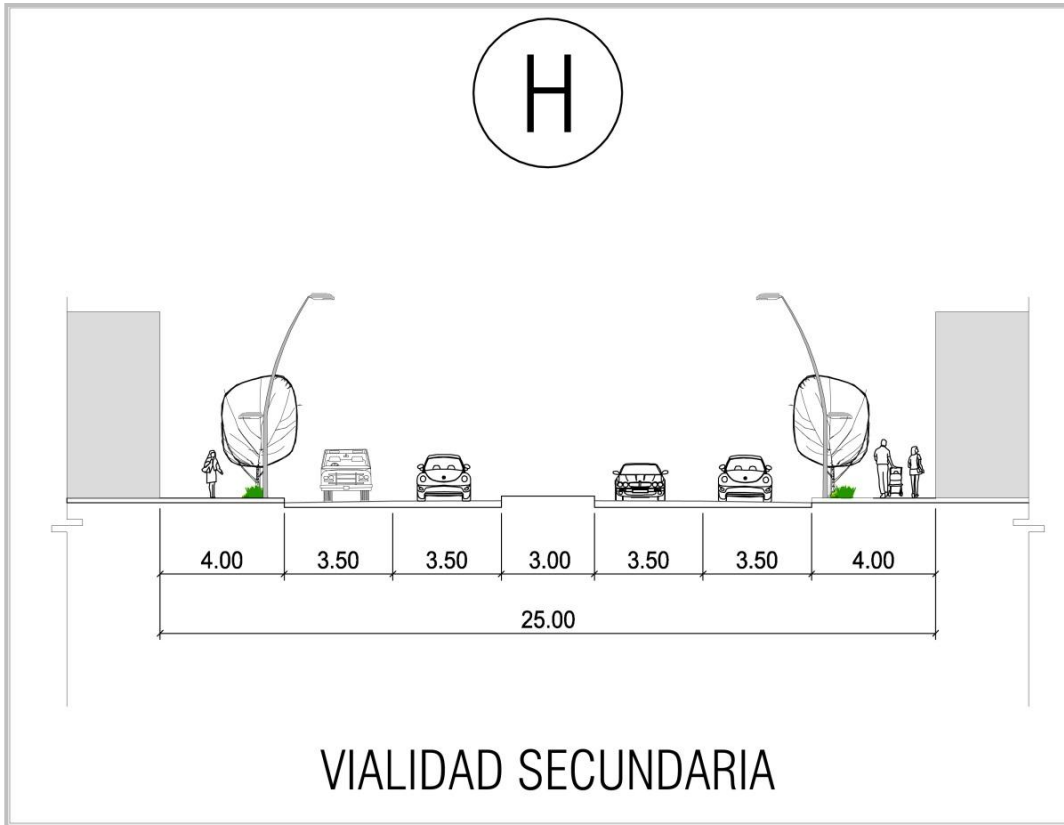
TIPO	FUNCIONAL	SECCIÓN MÍNIMA (M)	SECCIÓN OPTIMA** (M)	SENTIDOS	TRANSPORTE PÚBLICO	ESTACIONAMIENTO
Libramiento*	Libramiento	60.00	90.00	Dos	Si	No
Periférico*	Periférico	60.00	70.00	Dos	Si	No
Vialidad primaria	Primaria	45.00	45.00	Dos	Si	No
Vialidad colectora	Secundaria	35.00	35.00	Uno o Dos	Si	Si
Vialidad secundaria	Secundaria	25.00	30.00	Uno o Dos	Si	Si
Vialidad local	Local	13.00 - 16.00	15.00 – 18.00	Uno o Dos	No	Si
Calle peatonal	Peatonal	6.00	8.00		No	Si

\* Las secciones de estas 2 vialidades son recomendadas para el mejor funcionamiento e integración de la ciudad.

\*\* Vialidades propuesta por el Plan para el mejor funcionamiento e integración de la ciudad.]

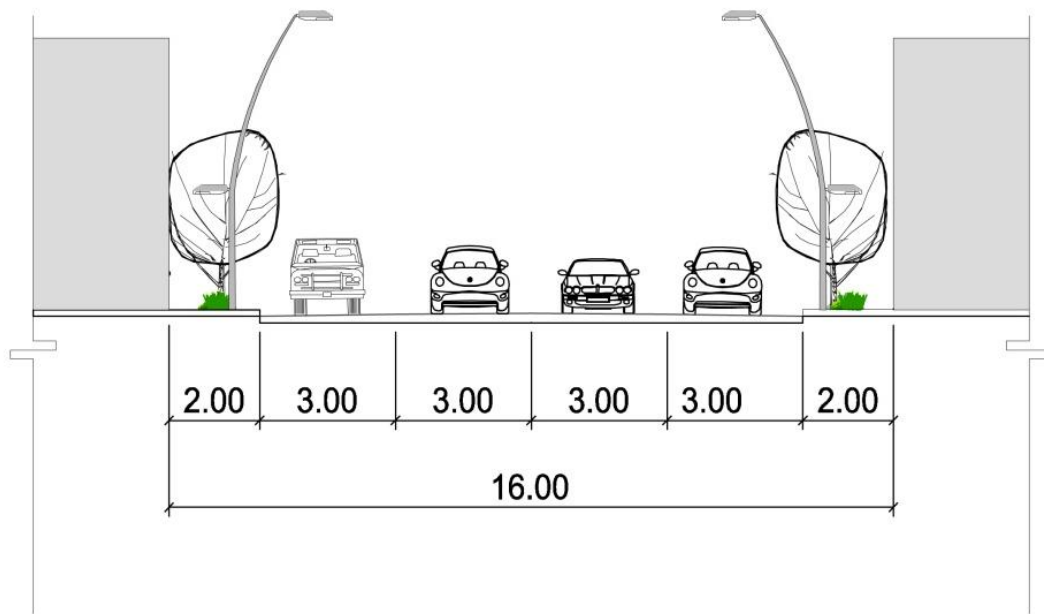


#### IV. Secciones Viales:

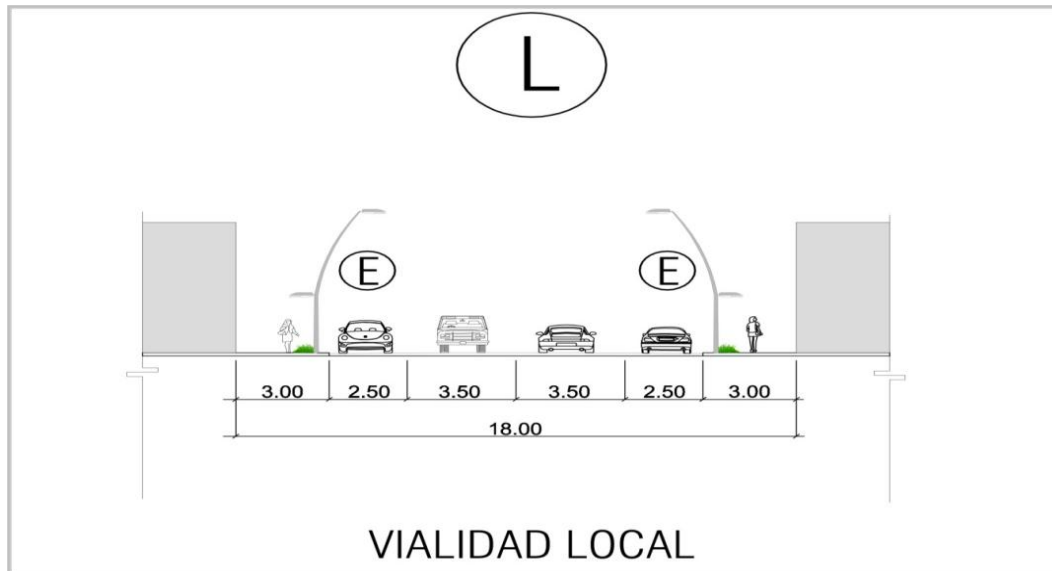
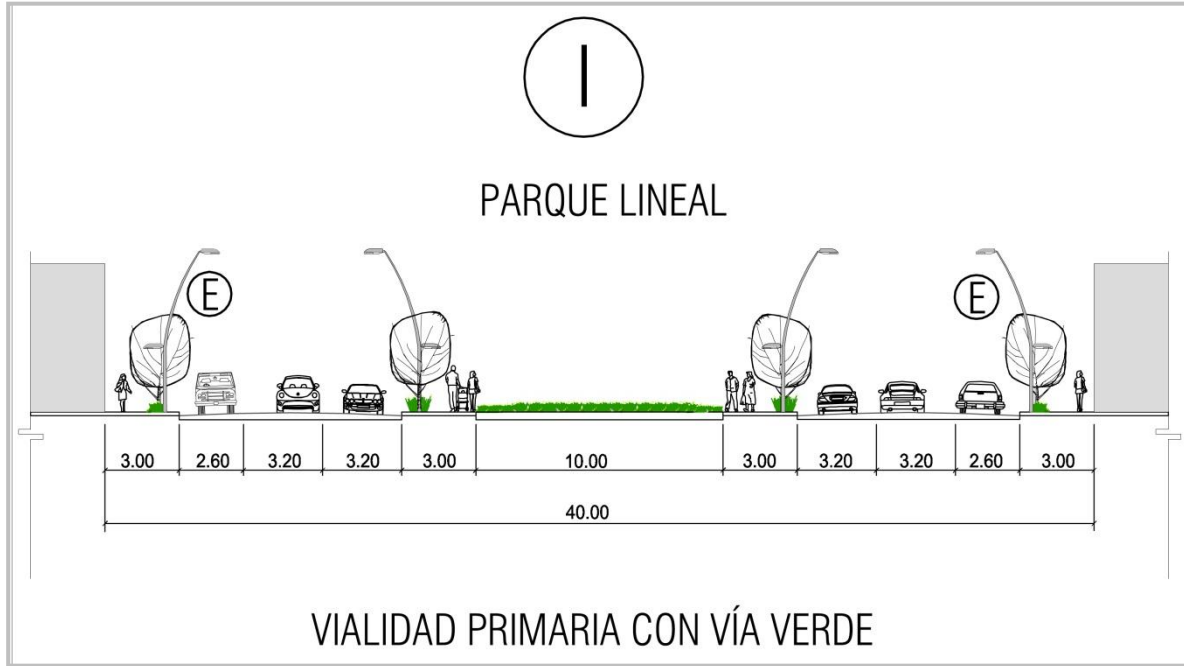




H2



VIALIDAD SECUNDARIA



V.  
Vialida  
des:

CONCEPTO	VIALIDADES REGIONALES	VIALIDAD PRIMARIA	VIALIDAD SECUNDARIA	VIALIDAD LOCAL
Población a servir.	Nivel Urbano y Regional.	Nivel Urbano.	Nivel Distrital.	Nivel Local.



<b>Velocidad de proyecto.</b>	70 - 100 km/h.	50 - 70 km/h.	40 - 60 km/h.	30 - 50 km/h.
<b>Velocidad de operación.</b>	55 - 80 km/h.	40 - 60 km/h.	30 - 55 km/h.	15 - 45 km/h.
<b>Número de carriles por sentido de circulación</b>	Central 3 - 5 Lateral 2 - 3	Central 2 - 4 Lateral 2 - 3	1 - 2	1
<b>Ancho de carriles (m).</b>	3.50 - 3.65 m.	3.30 - 3.65 m.	3.00 - 3.30 m.	3.00 m.
<b>Ancho de carriles de estacionamiento</b>	-----	2.50 m.	2.50 m.	2.50 m.
<b>Ancho de banquetas</b>	2.00 m.	2.50 - 6.50 m.	2.50 - 5.00 m.	2.00 - 4.50 m.
<b>Derecho de vía</b>	50.00 - 100.00 m.	Un sentido 20.00 m. Doble sentido 30.00 m. mínimo.	20.00 - 30.00 m.	12.00 - 15.00 m.
<b>Separación entre vías</b>	3,000 m.	800 - 1,200 m.	200 - 600 m.	20 - 100 m.
<b>Pendiente longitudinal máxima:</b> <b>a) Tramos cortos.</b> <b>b) Tramos largos.</b>	4% 6%	5% 7%	8%	12 - 15%

Reglamento vigente únicamente para trámites iniciados antes del día 15 de mayo de 2020, por disposición del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, que sustituye al presente, y que fuera aprobado en Sesión de Cabildo celebrada en la fecha en mención. **471**



## VI. Especies de Árboles:

<b>Especies Nativas para Reforestar</b>	
<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
<b>De lomeríos, arroyos y planicies</b>	
Mezquite	<i>Prosopis glandulosa</i> Torrey
Huizache	<i>Acacia farnesiana</i> (L) Willd
Lágrimas de San P.	<i>Tecoma stans</i> (L) Juss
Mimbre	<i>Chilopsis linearis</i> (Cav) Swet.
Tenaza (mezquitillo)	<i>Pitecellobium pallens</i> (Benth.) Standl.
<b>De los humedales y ríos</b>	
Fresno	<i>Fraxinus</i> spp.
Nogal	<i>Carya</i> spp.- <i>Juglans</i> spp.
Sabino	<i>Taxodium mucronatum</i> Ten.
Álamo	<i>Populus deltoides</i>
Jaboncillo	<i>Sapindus saponaria</i>
<b>De las áreas montañosas</b>	
Ceroso	<i>Rhus virens</i>
Chapopotillo	<i>Dyospiros texana</i>
Encino	<i>Quercus striatula</i>
Cedro	<i>Juniperus fláccida</i>
Madroño	<i>Arbutus xalapensis</i>
Pino	<i>Pinus cembroides</i>





<b>Especies Introducidas para Reforestar</b>	
<b>Nombre común</b>	<b>Nombre científico</b>
Moras	Morus spp.
Lila	Melia azedarach L.
Adelfas (rosa-laurel)	Nerium oleander L.
Palo verde	Parkinsonia aculeata
Pirúl	Schinus molle L.
Palma abanico	Washintonia spp.
Pata de res	Bahuinia divaricata L.
Ebano	Pitecellobium ebano (Berl.) Muller
Guamúchil	Pitecellobium dulce (Roxb.) Benth
Guachi	Leucena leucocéphala L.
Jacaranda	Jacaranda mimosifolia Don
Palo blanco	Celtis laevigata Willd
Trueno	Lygustrum lucidum Aiton
Olmo	Ulmus spp.
Sicomoro	Platanus occidentalis L.
Pino (s)	Pinus spp.
Ciprés (es)	Cupressus spp.
Encino	Quercus spp.
Algarrobo	Ceratonia silicua L.
<b>Frutales</b>	
Olivo	Olea europeae L.
Palma datilera	Phoenix dactilifera L.
Higuera	Ficus indica L.
Naranja	Citrus spp.
Durazno	Prunus pérsica L.
Granada	Punica granatum L.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones administrativas y reglamentarias que se opongan al presente Reglamento.

**TERCERO.-** Tratándose del Reglamento para la Expedición de Constancias, Permisos, Licencias y Autorizaciones para la Realización de Acciones Urbanas en el Municipio de Torreón, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila de fecha



veinticuatro de septiembre de dos mil cuatro, permanecerán vigentes exclusivamente las disposiciones normativas relativas a las licencias de funcionamiento de establecimientos comerciales y giros mercantiles.

**CUARTO.-** El cabildo, dentro de los noventa días naturales siguientes contados a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, acordará la derogación expresa o, en su caso, la abrogación de las disposiciones y cuerpos normativos que correspondan para los efectos de actualizar el sistema de normatividad municipal.

**QUINTO.-** Los trámites y procedimientos administrativos que se hubieren presentado antes de la entrada en vigor del presente Reglamento se sujetarán hasta su conclusión a las normas reglamentarias con que se originaron.

**SEXTO.-** Se instruye al Secretario del Republicano Ayuntamiento para que solicite la publicación del reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila.

**SÉPTIMO.-** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano deberá designarse dentro de los sesenta días naturales posteriores a la publicación del presente Reglamento.

**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**ING. MIGUEL ANGEL RIQUELME SOLIS.**

**(RUBRICA)**

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**LIC. JORGE LUIS MORÁN DELGADO**

**(RUBRICA)**

**IMPRÍMASE, COMUNÍQUESE Y OBSÉRVESE**