

REGLAMENTO DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE NAVA, COAHUILA



ÍNDICE

TITULO PRIMER

DEFINICIONES Y ATRIBUCIONES.

CAPITULO I

Definiciones

CAPITULO II

Atribuciones de las autoridades.

CAPITULO III

Clasificación de las construcciones.

TITULO SEGUNDO

VÍA PÚBLICA

CAPITULO IV

Generalidades

CAPITULO V

Instalaciones aéreas y subterráneas en la vía pública.

CAPITULO VI

Nomenclatura

CAPITULO VII

Alineamientos

CAPITULO VIII

Dispositivos de protección

CAPITULO IX

Áreas verdes y de donación.

TITULO TERCERO

DESARROLLO URBANO

CAPITULO X

Disposiciones generales

CAPITULO XI

Responsabilidades en materia de construcciones

CAPITULO XII

Usos y destinos del suelo

CAPITULO XIII

Requisitos de aprobación y certificación de usos de suelo

CAPITULO XIV

Estacionamiento y vialidades

CAPITULO XV

Altura de las edificaciones

CAPITULO XVI

Descargas pluviales

CAPITULO XVII

Imagen urbana y ecología

CAPITULO XVIII

Restricciones y normas

TITULO CUARTO

FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO XIX

Definiciones

CAPITULO XX

Obligaciones del fraccionador

CAPITULO XXI

Normas y restricciones

CAPITULO XXII

Recepción y municipalización del fraccionamiento

TITULO QUINTO

EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPITULO XXIII

Generalidades

CAPITULO XXIV

Construcciones provisionales

CAPITULO XXV

Demoliciones

CAPITULO XXVI

Trazos y tolerancias

CAPITULO XXVII

Cimentaciones

CAPITULO XXVIII

Excavaciones

CAPITULO XXIX

Terraplenes o rellenos

CAPITULO XXX

Cimbras y andamios

CAPITULO XXXI

Elevación de elementos en obras

CAPITULO XXXII

Estructuras de madera

CAPITULO XXXIII

Mampostería

CAPITULO XXXIV

Instalaciones

CAPITULO XXXV

Fachadas y recubrimientos

CAPITULO XXXVI

De las construcciones medianeras.

TITULO SEXTO

RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

CAPITULO XXXVII

Directores responsables de obra

CAPITULO XXXVIII

Licencias de construcción

CAPITULO XXXIX

Ocupación de obras



CAPITULO XL

Medidas, infracciones y sanciones

CAPITULO XLI

Medios de impugnación

TITULO SÉPTIMO

SERVICIOS MUNICIPALES

CAPITULO XLII

Agua potable y alcantarillado

CAPITULO XLIII

Pavimentos

CAPITULO XLIV

Guarniciones y banquetas

CAPITULO XLV

Alumbrado publico

TRANSITORIOS

La C. Lic. Ana Gabriela Fernández Osuna, Presidenta del Republicano Ayuntamiento del Municipio de Nava, Estado de Coahuila de Zaragoza, a los habitantes del mismo sabed:

Que el R. Ayuntamiento que presido, en uso de la facultad que me confieren los Artículos 115, Fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 131, Fracción X, de la Constitución Política Local; 36, Fracción II; 88 del Código Municipal y 7, Fracción VI, VIII; y 8 Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos y desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza, en sesión Ordinaria de Cabildo del día 09 de Abril de 2015, se aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE NAVA, COAHUILA

TITULO PRIMERO

Definiciones y atribuciones

CAPITULO I

Definiciones

Artículo 1.- Objetivo. Las disposiciones del presente reglamento son de orden público e interés social para salvaguardar vidas y bienes y tiene por objeto regular: las acciones relativas a la seguridad estructural, prevención de incendios, higiene, utilización de la vía pública, clasificación de las edificaciones en su género, tipo y magnitud; así como las limitaciones y modalidades que deban imponerse al uso de las edificaciones de propiedad pública o privada, así como acciones preventivas tendientes a disminuir los efectos en asentamientos humanos y vialidades.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición, así como el uso de las edificaciones en las ciudades, poblaciones y comunidades del municipio de Nava se sujetarán a las disposiciones de este reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 2.- Alcance. Este Reglamento es de aplicación general en el municipio de Nava, quedando sujetos a sus disposiciones todas las personas físicas o morales, públicas o privadas que realicen cualquier tipo de proyecto, construcción, desarrollo, servicio y uso de la vía pública.

Artículo 3.- Normatividad. El presente Reglamento fija las reglas y normas a que deben sujetarse todos los proyectos de construcción o desarrollo Urbano; establece los procedimientos administrativos para la expedición de las respectivas licencias municipales; prevé la aprobación de planos y proyectos, así como la supervisión tanto del propietario como de la autoridad municipal.

Artículo 4.- Para los efectos del presente reglamento se entiende por:

I.- Ampliación: la acción o efecto de agrandar cualquier construcción;

II.- Ayuntamiento: el Republicano Ayuntamiento del municipio, que es integrado por el presidente municipal, regidores y síndicos, que son nombrados en una elección popular directa y ya en funciones forman el Cabildo;

III.- Bitácora: libro foliado y encuadernado donde se asientan todas las incidencias de la construcción, tales como: procedimientos constructivos, cambios estructurales o de cimentación, supervisión del armado del acero y de las especificaciones del concreto para el colado de losas;

IV.- 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;

V.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno;

VI.- Coeficiente de Uso de 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;

VII.- Consejo de Desarrollo: el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;

VIII.- Conservación: la acción tendiente a mantener el buen estado de las edificaciones y evitar su deterioro o destrucción;

IX.- Construcción: la acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil;

X.- Corredor Comercial: el conjunto de predios que den frente a determinada vía pública en los que se permiten determinados USOS DEL SUELO PREDOMINANTES Comerciales y/o de Servicio;

XI.- Corresponsable de Obra: la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativa a la seguridad estructura urbana e instalaciones, según sea el caso;

XII.- Demolición: la acción de derribar parcial o totalmente un edificio o construcción;

XIII.- Dirección: la Dirección de Planeación, Urbanismo y Obras Públicas del Municipio de Nava;

XIV.- Director Responsable de Obra (Perito Responsable): la persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las que se otorga la responsiva;

XV.- Falla: el agotamiento de la capacidad de carga de una estructura que provoque daños irreversibles en ella;

XVI.- Instalación: la acción o efecto de instalar un conjunto de aparatos y conducciones de los servicios como son: electricidad, agua, drenaje, acondicionamiento de aire, entre otros;

XVII.- Junta de Protección.- la junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural e Histórico de NAVA: organismo creado en el municipio por acuerdo del Ejecutivo del Estado y en coordinación con el Presidente Municipal, para la promoción, tramitación y cumplimiento según el caso, de las declaraciones de adscripción de bienes a dicho patrimonio y de zonas protegidas;

XVIII.- Ley Estatal: la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza;

XIX.- Mejoramiento: la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población deterioradas física o funcionalmente;

XX.- Microzona: aquella extensión territorial que forma parte de y/o parcialmente desborda a una zona que tiene características urbanas homogéneas y que por lo general está constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial;

XXI.- Modificación: la acción de producir cambios en una construcción (en planta o fachada) en su calidad o en su uso;

XXII.- Obra pública: la construcción, instalación, modificación o conservación, de los bienes inmuebles de dominio público, a cargo de las dependencias o entidades del sector público municipal, estatal o federal, ya sea por su naturaleza o por disposición de Ley;

XXIII.- Plan Director: al Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad y centros conurbados del Municipio.;

XXIV.- Propietario: el titular o titulares de los derechos de propiedad, asentados en documento público, que se tengan sobre un determinado inmueble;

XXV.- Reglamento del Estado: al Reglamento de Construcciones del Estado de Coahuila de Zaragoza;

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

XXVII.- Reparación: la acción de rehabilitar parcial o totalmente cualquier construcción;

XXVIII.- Restauración: el conjunto de acciones tendientes a reparar un bien cultural o mantener un sitio o monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, culturales, constructivas y estéticas;

XXIX.- Secretaría: la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas del Estado;

XXX.- Subdivisión: la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas;

XXXI.- Uso de Edificación: el fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la Autoridad Competente con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

XXXII.- Usos del Suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio

XXXIII.- Uso del Suelo Habitacional: aquel que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar;

XXXIV.- Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar: cuando en un predio habitan dos o más familias;

XXXV.- Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar: cuando en un predio habita una sola familia;

XXXVI.- Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico; y

XXXVII.- Ventanilla Única: oficina de trámites para expedición de licencias relacionadas con la construcción, coordinada por la Dirección.

CAPITULO II

2014 - Atribuciones de las autoridades

Artículo 5. Es atribución del Presidente Municipal y de la Dirección General de Planeación, Urbanismo y Obras Públicas así como las direcciones dependientes de la misma; la aplicación y la vigilancia del cumplimiento de este Reglamento. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Artículo 6.- De la Secretaría.

I.- Es Atribución de Secretaría en el ámbito de su competencia la acreditación expedida por la Dirección, de Director Responsable de Obra y corresponsables; mediante la expedición de una credencial, cuya vigencia será de un año, e integrar con los acreditados el padrón estatal respectivo;

II.- Sugerir a la Dirección, la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este reglamento;

III.- Sugerir a las autoridades municipales la expedición y/o adecuación de normas técnicas complementarias de los reglamentos municipales de construcciones, y expedir los convenios, acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento;

IV.- En coordinación con la Dirección imponer las sanciones correspondientes por violaciones al reglamento del Estado.

Artículo 7.- Es atribución de la Dirección:

I.- Otorgar licencias para la ejecución de obras y el uso de edificaciones conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano vigente y a lo dispuesto en este reglamento y el del estado, o bien negarlas cuando esto no se cumpla;

II.- Acreditar, a nivel municipal, la calidad de Directores Responsables de Obra y corresponsables; mediante la expedición de una credencial, cuya vigencia será de doce meses, e integrar con los acreditados el padrón municipal respectivo;

III.- Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características previamente autorizadas y registradas;

IV.- Aplicar las medidas que procedan en relación a las edificaciones peligrosas, insalubres o que causen molestias a terceros;

V.- Ejecutar con cargo a los propietarios, las obras que hubiere ordenado realizar y que no se hayan efectuado dentro del término previamente señalado por la Dirección;

VI.- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este reglamento;

VII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este reglamento;

VIII.- Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;

IX.- Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;

X.- Fijar los requisitos técnicos y condiciones a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;

XI.- Procurar la coordinación con las dependencias estatales y federales involucradas en la ejecución de la infraestructura y el equipamiento urbano; y

XII.- Las demás que le confiere este reglamento y las disposiciones legales aplicables.

CAPITULO III

Clasificación de las construcciones.

Artículo 8.- Para efectos de este reglamento, las edificaciones se clasifican según su tipo, género y magnitud, como sigue:

Según su tipo:

Tipo 1 Ligera: construcción que en caso de falla, es improbable que cause daños de consideración.

Tipo 2 Mediana: construcción que en caso de falla podría causar daños graves, pero que la cantidad de personas perjudicadas son pocas;

Tipo 3 Grande: construcción que en caso de falla perjudique a más de cincuenta personas, o que por su característica requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados para su diseño y construcción;

Tipo 4 Compleja: construcción que en caso de falla ocasionaría una catástrofe.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Género Magnitud Tipo

Habitación.

1.1 Unifamiliar. Vivienda mínima

a) 33 m². mínimo para vivienda

Nueva progresiva. 2

b) 45 m². Mínimo para vivienda terminada de interés social 2 y popular

c) Mayores de 90 m²

1.2 Multifamiliar. De 4 a 120 viviendas 2

Edificios de departamentos.

a) Hasta 3 niveles sin elevador. 2

b) De 4 y más con elevador. 3

2. Servicios.

2.1 Tipo oficinas.

2.1.1 De administración pública.

(Incluye instituciones bancarias)

a) Hasta 3 niveles sin elevador 2

b) Más de 3 niveles con elevador 3

* La planta baja no se considera como nivel.

2.2 Comercio.

2.2.1 Tipo almacenamiento y abasto.

(Centrales de abasto o bodegas de productos perecederos de acopio)

a) Hasta 1000 m² 2

y transferencia, bodegas de semillas, huevos, lácteos o abarroses,

b) De 1001 y hasta 5000 m². 3

depósitos de maderas, vehículos, maquinaria, rastros, frigoríficos

c) Más de 5000 m². 3

silos y tolvas).

(gas líquido combustibles, depósitos de explosivos y gasolineras) 4

2.2.2 Tiendas de productos básicos.

(Abarroses, comida elaborada,

a) Hasta 250 m². 2

vinaterías, panaderías, venta de granos, semillas, forrajes, chiles,

b) Más de 250 m². 2

molinos de nixtamal, artículos en general y farmacias).

2.2.3 Tiendas de especialidades.

- a) Hasta 2500 m². 3
- b) De 2501 hasta 5000 m² 3
- c) Más de 5000 m². 4

2.2.4 Tiendas de autoservicio.

- a) Hasta 250 m². 2 b) De 251 hasta 5000 m². 3
- b) Más de 5000 m². 4

2.2.5 Tiendas de departamentos.

- a) Hasta 2500 m². 3
- b) De 2501 hasta 5000 m². 3
- c) De 5001 hasta 10000 m². 4
- d) Más de 10000 m². 4

2.2.6 Centros comerciales.

- a) Hasta 3 niveles. 3
(Incluye mercados).
- b) Más de 3 niveles 3

2.2.7 Venta de materiales y vehículos.

(Materiales de construcción, eléctricos, sanitarios, ferreterías, 2 maquinaria, refacciones, deshuesaderos, taller de vehículos o maquinaria).

2.2.8 Tiendas de servicio.

(Baños públicos, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, talleres de reparación 2 de artículos en general, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general).

2.3 Salud.

2.3.1 Hospitales. 4

2.3.2 Clínicas y centros de salud.

(Consultorios, centros de salud, urgencias, general y laboratorios) 3

2.3.3 Asistencia social.

(Centros de tratamiento de enfermedades crónicas, de

a) Hasta 250 ocupantes 3
integración, de protección,

b) Más de 250 ocupante 3
orfanatorios, casa de cuna y asilos).

2.3.4 Asistencia animal. 2

2.4 Educación y cultura.

2.4.1 Educación elemental. 3

2.4.2 Educación media. 3

2.4.3 Educación superior. 3

a) Hasta 4 niveles sin elevador 4

2.4.4. Institutos científicos.

b) Más de 4 niveles con elevador 4

2.4.5 Instalaciones para exhibiciones

(Exposiciones temporales, museos, planetarios, galerías de arte, acuarios, jardines botánicos) 4

2.4.6 Centros de información.

(Archivos, centros procesadores,

a) Hasta 3 niveles sin elevador 4

de información, bibliotecas, hemerotecas).

b) Más de 3 niveles con elevador 4

2.4.7 Instalaciones religiosas.

(Templos, seminarios y lugares de culto). 4

2.4.8 Sitios históricos. 2

2.5 Recreación y deporte

2.5.1 Alimentos y bebidas.

(Restaurantes, fondas, cafés, 3
cantinas, bares, cervecerías)

(centros nocturnos). 4

2.5.2 Entretenimiento.

(Auditorios, cinetecas, cines, autocinemas, salas de concierto, teatros, centros de convenciones, 4
teatros al aire libre, ferias, circos).

2.5.3 Recreación social.

(Centros comunitarios, culturales, clubes sociales, salones de 3 banquetes, fiestas o bailes).

2.5.4 Deportes.

(Campos de tiro, pista de equitación, canchas y centros deportivos, club de golf, centros campestres,
albercas, 3 pistas de patinaje, boliches, billares, juegos electrónicos o de mesa)

(Estadios, hipódromos, velódromos, plazas de toros, lienzo charro). 4

2.6 Alojamiento.

2.6.1 Hoteles.

a) Hasta 4 niveles sin elevador 3

b) Más de 4 niveles con elevador 4

2.6.2 Moteles. 3

2.6.3 Casas de huéspedes.

2.7 Seguridad.

2.7.1 Defensa.

(Fuerza aérea, armada y ejército). 3

2.7.2 Policía.

(Central de policía, encierro de vehículos, estaciones, garitas). 3

2.7.3 Bomberos 2

2.7.4 Reclusorios y centros de readaptación social. 4

2.7.5 Emergencias.

(Puestos de socorro y centrales de ambulancias). 3

2.8 Servicios funerarios.

2.8.1 Cementerios. 1

2.8.2 Mausoleos y crematorios. 2

2.8.3 Agencias funerarias 2

2.8.4 Criptas. 1

2.9 Comunicaciones y transportes.

2.9.1 Transporte terrestre:

Estaciones y terminales. 3

Garitas o casetas de cobro. 1

2.9.2 Estacionamientos 2

2.9.3 Transporte aéreo. 4

2.9.4 Comunicaciones.

(Agencias y centrales de correos, telégrafos y teléfonos, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos). 3

3. Industria.

3.1 Pesada. 4

3.2 Mediana. 3

3.3 Ligeras. 3

4. Espacios abiertos.

4.1 Plazas y explanadas. 1

4.2 Jardines y parques. 1

5. Infraestructura.

5.1 Plantas de energía eléctrica, estaciones y subestaciones. 4

5.2 Torres, antenas, mástiles y chimeneas. 3

5.3 Depósitos y almacenes. 2

5.4 Cárcamos. 2

5.5 Basureros. 1

6. Agrícola, pecuario y forestal.

6.1 Forestal

6.2 Agropecuario.

(Agroindustria, establos, caballerizas y granjas). 2

TITULO SEGUNDO

VIA PÚBLICA

CAPITULO IV

Generalidades

Artículo 9.- La vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de las autoridades se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y reglamentos en la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Son características inherentes a la vía pública, el servir para el asoleamiento, iluminación y ventilación de los predios y edificaciones que las limitan, alojar cualquier instalación de servicio público, infraestructura y servicios privados. Toda vía pública consta de un área para el tránsito vehicular, otra para el tránsito peatonal; pudiendo en algunos casos ser de uso peatonal totalmente.

Artículo 10.- Toda área consignada en algún plano o registro oficial existente en cualquier dependencia municipal en algún archivo, museo o biblioteca y sobre todo aquellas marcadas por el plan se presumirá, salvo prueba en contrario que es vía pública y pertenece al dominio público del municipio.

Artículo 11.- Corresponde a la Dirección dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público tales medidas.

Artículo 12.- Las vías públicas, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles. Corresponderá a la Autoridad Municipal, la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aereación, accesos y otros semejantes, que se refieran al destino de las vías públicas, conforme a las Leyes y Reglamentos respectivos

Artículo 13.- Se requiere autorización expresa de La Dirección para:

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

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales.

III.- Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada.

IV.- Construir Instalaciones subterráneas.

V.- La instalación de cualquier tipo de anuncio, y,

VI.- La instalación de cualquier tipo de toldos.

La Dirección, al otorgar autorización para las obras anteriormente mencionadas, aplicará el pago correspondiente al permiso o trámite y señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda y los solicitantes, estarán obligados a realizar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o el pago de su importe, cuando la Dirección los realice.

Artículo 14.- Queda prohibido usar la vía pública, en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción en forma aérea o subterránea. Las obras o instalaciones de este tipo, ejecutadas antes de la vigencia de este Reglamento y para los casos que así lo ameriten o de interés público, la Dirección procederá a:

a).- Fijar una renta por el tiempo que dure la invasión, cuyo monto será cubierto en la caja receptora de la Tesorería Municipal previo documento elaborado en la Dirección. Y en su caso, ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando este no los haya realizado en el plazo fijado.

II.- Para la preparación de mezclas que se requieran en cualquier construcción.

III.- Para establecer puestos comerciales o de cualquier clase o usarla con los fines conexos a alguna negociación.

IV.- Para edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o la remodelación o cambio de una existente, sin la autorización de la Dirección, previo dictamen del Cabildo.

V.- Para instalar aparatos o mobiliario urbano cuando su instalación entorpezca el tránsito en arroyos o banquetas así como, para predios colindantes;

VI.- Para depósito de basura, descarga de aguas negras y otros desechos. y,

VII.- Para el estacionamiento de cajas y tractores en la vía pública dentro del área urbana, salvo en casos en que se tenga que hacer maniobras de carga y descarga y no deberá exceder de un tiempo máximo de una hora.

VIII.- Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 15.- Los permisos o concesiones que la Autoridad Municipal otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinarlos al servicio público, no crean sobre estos ningún derecho real posesionario a favor del permisionario o concesionario. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos o en general, con perjuicio de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías o los bienes mencionados.

Artículo 16.- Se podrán construir marquesinas y volados, sobre la vía pública, si estos ocupan un ancho menor o igual a $2/3$ partes del ancho de la banqueta, sin rebasar un ancho máximo de 1.50 metros, y nunca su altura podrá ser menor a 2.50 metros de alto sobre el nivel de la banqueta. Por ningún motivo se permitirán construcciones ni instalaciones adicionales arriba de ellos. Deberán ser una prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su mantenimiento y seguridad estarán a cargo del propietario, relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Artículo 17.- Se permite la instalación de cortinas metálicas; siempre y cuando éstas se enrollen hacia el interior del establecimiento, o en caso que sea exterior al establecimiento se colocará a una altura mínima de 2.5 metros y oculta.

Artículo 18.- Quienes con permiso o concesión otorgada por la Autoridad Municipal, usen o pretendan usar la vía pública tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de la localización de las instalaciones ejecutadas o que se vayan a ejecutar en ella.

Así mismo, se requerirá autorización expresa de La Dirección para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo establecido en las leyes de Ecología, así como en las demás disposiciones aplicables de la materia.

Artículo 19.- Las personas físicas o morales, que con permiso de La Dirección, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra forma, o bien, ejecutar alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, quedan obligados, a reparar los daños provocados sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales, en la forma y plazos que al efecto les sean señalados por la Dirección ingresos artículo 54 fracción 25.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto y no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere este artículo, la Dirección, procederá a ejecutar los trabajos relativos y hará la relación de los gastos a del infractor. En caso de no lograr su cobro, se turnará el expediente a la Dirección de Ingresos y Tesorería Municipal, para que proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de los trabajos con la sanción correspondiente.

Artículo 20.- Queda prohibido la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el artículo anterior, sin permiso previo de la Dirección, la cual tendrá la facultad de fijar horarios para el estacionamiento de vehículos con arreglo a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito vigente.

Artículo 21.- Todos los propietarios de predios en general que gocen en sus frentes de los servicios de cordón cuneta y pavimentación deberán construir la banqueta que le corresponda a su propiedad de acuerdo con las dimensiones que para el efecto le indique la dirección en atención a su ubicación.

Artículo 22.- Los cortes en banquetas o guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no podrán entorpecer al tránsito peatonal o vehicular o ser inseguros para éstos. En caso necesario, la Dirección podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

Artículo 23.- El cierre definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por el acuerdo del Ayuntamiento

fundado en motivos de interés general, sin afectar el tráfico vehicular, peatonal o daños a propiedad privada o pública del área circundante.

El cierre temporal de una vía pública solo puede efectuarse por autorización previa del Municipio.

CAPITULO V

Instalaciones aéreas y subterráneas en la vía pública

Artículo 24.- Las instalaciones en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, agua potable y drenaje, semáforos, conducción eléctrica y alumbrado público, gas y otras semejantes, deberán alojarse en forma tal, que no interfieran entre sí. En general, las instalaciones de agua potable y teléfonos, se alojarán en el lado norte y lado oriente de las diversas vías públicas, las líneas de alimentación de la Comisión Federal de Electricidad y Alumbrado Público, se alojarán en el lado sur y poniente de las vías públicas. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Estas normas, fundamentalmente se refieren a las calles de un solo cuerpo orientadas con respecto a la traza urbana original de la ciudad.

En colonias y fraccionamientos con diferente trazo, así como en avenidas, La Dirección, determinará o aprobará la ubicación de aquellos servicios con los prestadores de los mismos.

Artículo 25.- El alumbrado público deberá tener eficacia suficiente para garantizar la óptima visibilidad en cualquier condición climática. En fraccionamientos nuevos deberán instalarse lámparas de luz LED, de 150 watts en avenidas y bulevares; y de 100 watts en calles secundarias.

Artículo 26.- En los casos de calles con restricciones por tratarse de zonas históricas, monumentales o vías de uso exclusivamente peatonal, adecuaciones o remodelaciones futuras en el Centro Histórico, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que solo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

En general, para alojar tuberías de agua, drenaje, teléfonos o electricidad debajo del nivel del piso, la profundidad de la cepa de alojamiento será cuando menos de 0.60 mts. de profundidad en las calles; y por excepción, la profundidad de las cepas que alojen tomas domiciliarias de agua potable no serán menores de 0.35 m. del nivel del pavimento junto a la guarnición.

Artículo 27.- Toda solicitud de permiso para la introducción de cualquier tipo de instalación subterránea, aérea u oculta por parte de un prestador de servicios deberá ser presentada ante la dirección acompañada de los siguientes requisitos:

- I.- Planos que contengan las especificaciones técnicas de la obra a realizar.
- II.- Factibilidades de cruce de parte de los otros prestadores de servicios que tengan instalaciones.
- III.- Realizar el pago de derechos correspondientes ante la tesorería municipal.

El prestador de servicios o ejecutor de las obras se debe comprometer a solicitar la licencia correspondiente ante la dirección y dar aviso de terminación de obra o en su caso, el de demora de las mismas, programando una nueva fecha de conclusión. En el caso de que la dirección al supervisar el relleno de las zanjas encuentre defectos notificara de inmediato al la compañía o dependencia ordenante quien tiene un plazo máximo de 24 horas para iniciar los trabajos de reparación; si la compañía o dependencia hicieran caso omiso del anterior, la dirección reparará los defectos con cargo a ellos e impondrá la sanción correspondiente.

Los propietarios de las líneas establecidas con anterioridad, tienen derecho de vigilar la instalación de

las nuevas y de ocurrir a la Dirección, para que dicte las medidas necesarias en el caso de que la nueva línea, no se ajuste a las reglas precisas.

Artículo 28.- En los casos de fuerza mayor, las empresas encargadas de prestar servicios públicos 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 máximo de 2 días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Cuando la dirección tenga necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

Artículo 29.- Los propietarios de instalaciones, estarán obligados a conservarlas en buenas condiciones. La Dirección, por razones fundadas de seguridad e interés público, podrá ordenar el cambio del lugar o la supresión de un poste o instalación, y sus propietarios, estarán obligados a hacerlo por su cuenta quedando entendido que si no lo hicieren dentro del plazo que se le fije, lo hará la citada Dirección, con cargo a dichos propietarios.

Artículo 30.- Se entiende por poste, todo pie derecho y vertical empotrado en el suelo y que sirve a algún servicio público, como teléfonos o servicios de electricidad, o bien, como un distintivo o señal. Cualquier poste que se coloque en la vía pública deberá guardar las condiciones de seguridad, servicio y estética y por regla general, se colocarán a 0.15 m. hacia adentro de la orilla de las banquetas y en caso de no existir éstas, se colocarán a la distancia de 0.15 m. hacia dentro del alineamiento exterior de la banqueta en proyecto, en todos los casos la dimensión de los postes no podrá exceder de 1/3 del ancho de la banqueta. En caso de que los postes excedan de las dimensiones de 1/3 del ancho de la banqueta, se someterá a la consideración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 31.- Queda prohibido a los prestadores de servicios públicos, la colocación de sus instalaciones en las banquetas en forma tal, que obstruyan las entradas a los predios.

La infracción a esta disposición, obliga a los prestadores a remover por su cuenta la instalación indebida. Los particulares que pretendan realizar edificaciones o remodelaciones en sus inmuebles y requieran la modificación de alguna instalación de servicio público, harán la solicitud respectiva a la empresa prestadora del servicio y validada por La Dirección, el costo de los trabajos será a cargo del solicitante.

Artículo 32.- Se prohíbe poner cables de retenidas oblicuas a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante, usados para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta.

Así mismo, quedan prohibidos los cruces de líneas de cualquier tipo de instalación o red, a una altura menor a 5.00 metros en vialidades colectoras o secundarias; y de 6 metros en libramientos y vialidades primarias.

CAPITULO VI

Nomenclatura y números oficiales.

Artículo 33.- Es atribución del Ayuntamiento, con el apoyo del Comité Municipal de Nomenclatura, proponer y aprobar los nombres oficiales a las calles, avenidas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos.

I.- Con el fin de establecer con precisión los mecanismos para la asignación del nombre oficial de calles, avenidas, bulevares y libramientos será necesario que el Comité Municipal de Nomenclatura integre un reglamento que fije las atribuciones y procedimientos de trabajo del mismo y este sea sometido a la aprobación del Cabildo.

II.- Lo relativo a la operación y reglas por las cuales se regirá la toma de decisiones del Comité Municipal de Nomenclaturas se atenderá a lo dispuesto en el reglamento específico de la fracción anterior.

Artículo 34.- El número oficial de los predios, será asignado por La Dirección, de acuerdo al siguiente criterio:

- Los números pares se asignarán en la acera derecha de acuerdo al sentido progresivo de la numeración y los números nones en la acera izquierda.
- Cuando se desarrolle un área contigua a otro desarrollo habitacional, comercial o de otro tipo y se tenga continuidad de una o varias vialidades, se podrá reiniciar la numeración agregando el complemento norte, sur, oriente y poniente.
- En todo nuevo fraccionamiento, el propietario podrá hacer su propuesta de nomenclatura, la que a su vez será validada por el Comité Municipal de Nomenclaturas.

Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

En cuanto a la forma y características del mismo, este será de una altura mínima de 15 cms. independientemente del tipo de material; el número deberá ser colocado en parte visible del de la entrada de predio.

Artículo 35.- El Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual deberá notificar al propietario, siendo obligación de éste la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije, cuando sea de interés público o de ordenamiento urbano.

La Dirección, al mismo tiempo, notificará de este cambio a la dependencia del Servicio Postal Mexicano que corresponda, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección del Catastro Municipal y al Registro Público de la Propiedad; a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Artículo 36.- Es obligación del Ayuntamiento, a través de la Dirección, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial. Los letreros de la nomenclatura de las calles, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m.

Artículo 37.- En nuevos fraccionamientos, el fraccionador tendrá la obligación de colocar la nomenclatura y número oficial en las calles, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 34 de este mismo capítulo y las características técnicas que defina la Dirección.

CAPITULO VII

Alineamientos

Artículo 38.- Para los efectos de este Reglamento, el alineamiento oficial, es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública, actual o futura. La expedición de este es función de la Dirección, quien a solicitud del propietario otorgará el documento que consigne el alineamiento oficial.

Artículo 39.- Se declara de utilidad pública la formación de chaflanes o gazas, en predios situados

en esquina, en los casos de que el ancho de las calles que formen dicha esquina sea menor de 9.00 m. La dimensión de dichos chaflanes será fijada en cada caso particular por la Dirección al otorgar los alineamientos respectivos, debiendo ser siempre iguales las dimensiones en las esquinas que se formen el cruzamiento de dos o más arterias.

Artículo 40.- La Dirección no otorgará licencias de construcción sin que el solicitante previamente presente la constancia de uso del suelo y la certificación de alineamiento oficial, en la que se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones debe imponerse atendiendo a las que se determinen en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad, a las restricciones establecidas en la Ley Estatal, a las características de cada predio, y a las limitaciones comúnmente llamadas servidumbres que para frentes y laterales sea el caso establecer para que no se construya sobre dichos espacios y otras que La Dirección estime necesarias.

Artículo 41.- La Dirección negará la expedición de constancias de alineamiento oficial a predios irregulares situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho, así como a predios provenientes de subdivisiones o fusiones no autorizadas por la Unidad Catastral Municipal, si no se ajusta al Plan Director o no satisfacen las condiciones de este.

Artículo 42.- Cuando por razones de utilidad pública, plenamente justificadas, sea necesario demoler para enfilar una parte de un edificio, el Ayuntamiento adquirirá conforme a la Ley de Expropiación, el predio por entero o la parte necesaria, a elección del propietario.

Artículo 43.- Las indemnizaciones en el caso del artículo anterior, no se realizarán, sin la previa justificación de propiedad legal del predio y de que la obra existía cuando se formuló el proyecto.

Artículo 44.- Para los efectos de este Reglamento, entiende por restricción de alineamientos de construcción, a la separación que debe existir libre de construcción cerrada entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Artículo 45.- En el Municipio de Nava, salvo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán remeterse del alineamiento según lo establecido en el Plan Director y la Ley Estatal, destinándose estas áreas para jardines sin que exista construcción permanente.

Artículo 46.- Toda edificación efectuada con invasión de la restricción del alineamiento o de las servidumbres, deberá ser demolida con costo del propietario del inmueble invasor dentro de un plazo que al efecto señala la Dirección. En caso de incumplimiento, la Dirección podrá efectuar los trabajos con cargo al propietario o infractor independientemente de las sanciones a que se haga acreedor.

Artículo 47.- No se concederá licencia para la ejecución de obras, sean estas ampliaciones o reparaciones, ni para nuevas construcciones en las ya existentes que rebasen el alineamiento, demoliendo la parte de la construcción que invada dicha restricción.

Artículo 48.- La Dirección a solicitud del propietario expedirá la certificación de alineamiento oficial, señalando las restricciones a que haya lugar.

Artículo 49.- Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el nuevo alineamiento oficial de un predio quedare dentro de las edificaciones del mismo, no se permitirá al propietario realizar construcciones que sobresalgan de este nuevo alineamiento.

CAPITULO VIII

Dispositivos de protección

Artículo 50.- Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, colocar dispositivos de protección o tapias sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros, previa autorización de la Dirección, la cual al otorgarla fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos.

En casos de siniestro, deberán ser colocados los dispositivos de seguridad aún sin el permiso de la Dirección, debiendo estos manifestarse a la Dirección en plazo no mayor de tres días.

Artículo 51.- Los tapias deberán construirse de madera, lamina, concreto, mampostería y cualquier otro material, que a juicio de la Dirección ofrezca garantías de seguridad, proporcione una estabilidad adecuada y presente superficies sin resaltes que puedan poner en peligro la seguridad del peatón.

Artículo 52.- Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10.00 m., los tapias tendrán cuando menos una altura libre de 2.40 m. y un ancho libre de 1.20 mts., cuando la altura de la obra exceda los 10.00 m., deberá hacerse hacia la vía pública un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras o banquetas sin peligro de ser arrollados por vehículos.

En ningún caso, los tapias deberán obstruir la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito u obstruir la toma para incendio, para alarma o los aparatos de servicio público.

Salvo casos especiales y a criterio de la Dirección, el tapial deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del constructor para controlar el acceso a la otra.

Artículo 53.- Los equipos, materiales destinados a la obra o escombros que provengan de ella, deberán quedar invariablemente colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso se obstruya la vía pública. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Artículo 54.- Los propietarios y Directores Responsables de Obras, estarán obligados a conservar los tapias en buenas condiciones de estabilidad y aspecto.

Artículo 55.- Para las reparaciones o mejoras parciales como revoques y otras operaciones análogas, en fachadas, el paso de peatones se restringirá con un señalamiento preventivo.

Artículo 56.- Si la ejecución de una obra representara peligro o dificultad al tránsito de vehículos, la Dirección lo comunicará a la Dirección de Seguridad Pública para los efectos correspondientes.

Artículo 57.- Los andamios, deberán diseñarse para resistir el peso de los elementos que incluyan

carga viva y muerta.

Artículo 58.- El armado y desmantelamiento de los andamios puntuales y demás complementos para las obras se hará bajo la supervisión y responsabilidad del Director Responsable de las mismas.

Artículo 59.- En las obras de edificios de más de un piso, donde se utilicen andamios estos serán antetechados con tablas hasta la altura de 2. Mts. y tendrán un ancho mínimo de 1.00 m. y un máximo 1.40 m.

Artículo 60.- Las cabrías o tiros, no podrán situarse en la vía pública sino precisamente en el interior de la construcción, del solar o dentro de la cerca de protección.

Artículo 61.- Cuando la Dirección autorice romper una parte de las aceras o pavimentos, con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los interesados deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costo dentro del plazo que les señale la Dirección, procurando no interrumpir el tránsito público.

Artículo 62.- En toda obra ubicada en o colindante con la vía pública, será obligación del Director Responsable poner desde el anochecer hasta la mañana siguiente, un vigilante, como mínimo una señal luminosa y mantener limpios los frentes de las obras y sin obstáculos para el tránsito público.

CAPITULO IX

Áreas verdes y de donación

Artículo 63.- Es obligación de los propietarios o inquilinos de inmuebles, cuyos frentes tengan espacios para prados o árboles en las banquetas, el sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

Artículo 64.- Es facultad de la Dirección, vigilar que los particulares solo planten en los prados de la vía pública árboles que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones ocultas de servicios públicos.

Queda prohibido a los propios particulares, derribar árboles de la vía pública, sin la previa autorización de la Dirección.

Artículo 65.- Todos los desarrollos habitacionales deberán considerar un área de donación municipal de acuerdo a lo contemplado en la Ley Estatal.

Esta área se constituirá en reserva municipal para el equipamiento que el municipio habrá de requerir de acuerdo al crecimiento de la población, por lo que se deberán establecer mecanismos para regular las donaciones que sean solicitadas al Ayuntamiento. Solo podrán ser destinadas para parques, edificios públicos, jardines, hospitales y escuelas públicas por parte de organismos oficiales y no gubernamentales. De autorizarse estas por parte del Cabildo, se deberán tomar en cuenta las necesidades más apremiantes. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Se entiende por 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 otro tipo de similar naturaleza.

Artículo 66.- El Ayuntamiento de acuerdo a las circunstancias y previo dictamen de la Dirección y del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, podrá convenir con el fraccionador la modificación del porcentaje de donación a cambio de obras que beneficien a la comunidad. En caso de llegar a un convenio para la reducción de dichas áreas del Fraccionamiento, éstas no podrán ser mayores del 40% sobre el porcentaje que marca la Ley Estatal, debiendo el fraccionador entregar el 60% restante de área municipal.

TITULO TERCERO
DESARROLLO URBANO
CAPITULO X
Disposiciones generales

Artículo 67.- Es objeto de este título establecer las normas conforme a las cuales el Municipio de NAVA ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano de la ciudad y otorgará las constancias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación y vocación del mismo.

Artículo 68.- Para alcanzar los objetivos en materia de desarrollo urbano, el Municipio de NAVA se fundamenta en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de NAVA, así como en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga en el artículo 115 atribuciones a los Municipios, en todo lo que compete al Desarrollo Urbano. De tal manera, el Ayuntamiento de NAVA, tiene competencia urbanística y el respaldo en las Leyes Federales y Locales para:

- I.- Expedir reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general.
- II.- Prestar los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abasto panteones, rastro, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito.
- III.- Coordinarse y asociarse con otros Municipios para la eficaz prestación de los servicios públicos.
- IV.- Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal.
- V.- Participar en los Objetivos siguientes:
 - a).- En la creación y administración de zonas de reserva territoriales.
 - b).- En la regularización de la tenencia de la tierra.
- VI.- Controlar y vigilar la utilización del suelo.
- VII.- Otorgar licencias de construcción. Y,
- VIII.- Las demás que le señalan las Leyes. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava

CAPITULO XI
Responsabilidades en materia de construcciones

Artículo 69.- El propietario de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este reglamento. Por tal motivo deberá de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la edificación, el que deberá estar debidamente registrado en el municipio; y ante la Secretaría si el proyecto requiere de aprobación

Estatal.

Para los casos que determine el presente ordenamiento, el Director Responsable de Obra contratará a los corresponsables de obra que fueren necesarios, en sus respectivas ramas de especialidad.

Artículo 70.- Cuando el propietario de la obra haya contratado a un Director Responsable de Obra, será éste quien asuma la responsabilidad técnica de la misma; liberando con ello al propietario de las posibles fallas que puedan presentarse durante el proceso constructivo y en la edificación terminada. El Director Responsable de Obra tendrá la obligación de dar el aviso de inicio, así como el de terminación de la obra. Deberá existir un contrato formal para definir las condiciones laborales y responsabilidades de ambos, el cual será requisito turnar copia a la Dirección e integrarse al expediente del proyecto.

CAPITULO XII

Usos y destinos del suelo.

Artículo 71.- La autorización de los usos dentro de una zona, se dará en función de la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, obedeciendo al impacto que dicho uso pueda ejercer sobre aspectos como la capacidad de la vialidad en el área inmediata al desarrollo propuesto, la capacidad de las redes de agua potable y alcantarillado, la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la compatibilidad con los usos existentes en los alrededores del lugar.

Para cada zona se indican aquellos usos que en ella se encuentran prohibidos por ser incompatibles con la aptitud de la zona y contrarios a los objetivos y políticas del Plan Director.

Artículo 72.- El Coeficiente o porcentaje de Absorción del Suelo (CAS) mínimo será del 10 % en lotes de hasta 200 m² y del 15 % en lotes mayores a 200 m² y hasta 500 m², o el indicado en la autorización de uso del suelo si este fuese mayor. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

En predios con uso comercial y/o de servicios con características de absorción adecuadas, podrán utilizarse pozos de absorción o sistemas de infiltración diseñadas por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de La Dirección y del Departamento Municipal de Hidrología y en todos los casos se deberá contar con un mínimo del 15 % del área total del terreno para jardines y/o arborización.

Artículo 73.- El Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) máximo permitido, sin considerar las áreas de estacionamiento, será de acuerdo a la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (CUS)

Habitacional Unifamiliar

Lotes hasta 200 m² 2.0

Lotes de 200 y hasta 500 m² 1.5

Lotes mayores a 500 m² a 1000 m² 1.6

Lotes mayores de 1000 m² 1.7

Habitacional Multifamiliar

Calles secundarias 3.0

Vialidades primarias 4.0

Comercial y/o de servicios

Distrito I 2.5

Vialidades secundarias 3.0

Artículo 74.- Se podrá transferir el Coeficiente de Uso de Suelo (COS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que estén dentro del área del Plan Director, siempre que en esa área ya se cuente con las obras de infraestructura vial y servicios y en cada predio se haya definido en uso del suelo comercial y/o de servicios y el CUS específico.

Se podrá transferir como máximo un 30% del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado. Y el propietario es responsable de inscribir el documento que autorice la transferencia del CUS, en el Registro Público de la Propiedad. Se llevará un registro de estas operaciones en la Dirección y el proyecto de edificación se ajustará al nuevo CUS y disposiciones de este Reglamento.

CAPITULO XIII

Requisitos de aprobación y certificación de usos de suelo

Artículo 75.- Para otorgar un uso o destino a un predio o construcción, el propietario o poseedor deberá tramitar ante Ventanilla Única Municipal la Constancia de Uso de Suelo.

Artículo 76.- La Dirección otorgará las constancias de uso de Suelo a solicitud del interesado, una vez que se verifique que el uso o destino que se pretende dar al área o predios es compatible con los establecidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de NAVA.

Para giros especiales como; gasolineras, gaseras, Bares o similares, Clínicas, Hospitales, uso de explosivos y otros tipos clasificados como construcción tipo 3 y 4 que la Dirección lo considere, deberán ser analizados y dictaminados por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 77.- La presentación de la constancia de uso de suelo, será indispensable para iniciar el trámite de las licencias de construcción correspondiente que expide la dirección de obras públicas y de funcionamiento que expide la Dirección de Ingresos y Tesorería Municipal. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

Artículo 78.- La constancia del uso del suelo tendrá vigencia de seis meses. Si la licencia de construcción o la apertura del nuevo negocio no se obtiene dentro ese período, será necesario solicitar nueva constancia de uso de suelo.

Artículo 79.- Los propietarios o poseedores de los predios o construcciones, no podrán modificar o alterar el uso o destino de su predio o construcción, si no obtienen previamente la constancia de la Dirección.

Artículo 80.- Para expedir la constancia de uso de suelo el interesado presentará los siguientes documentos a la dirección:

I.- Solicitud múltiple proporcionada en la Ventanilla Única.

II.- Copia de la escritura de la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad o del contrato de compra- venta, o bien, documentación que acredite la posesión, certificada por notario público. Dicha certificación no deberá tener una antigüedad mayor de 90 días desde su fecha de expedición.

III.- Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial del año en curso.

IV.- Copia simple del Certificado de Libertad de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad.

V.- Si el solicitante no es el propietario cuando se trata de una empresa, deberá presentar carta poder notariada y copia del acta constitutiva de la sociedad.

VI.- Croquis de localización precisa del predio, indicando distancia a vialidades existentes, así como los accesos al predio.

VII.- Afectaciones de arroyos, gasoductos, líneas de transmisión de CFE, ferrocarriles, teléfonos, caminos, carreteras, etc.

Artículo 81.- Para la aprobación de usos de suelo condicionados deberá observarse la normatividad correspondiente establecida en el Manual de Procedimientos para su aplicación definida en el Plan Director, además se deberán considerar las siguientes restricciones:

I.- Queda prohibida la instalación de pensiones de trailers dentro de los límites de la mancha urbana, debiendo instalarse fuera del perímetro de la misma por lo menos a una distancia de 1000 metros.

II.- Queda prohibida la instalación de pulgas, tianguis y mercados populares, deshuesaderos de automóviles y venta de chatarra en las principales avenidas y áreas habitacionales, los cuales se deberán instalar fuera de la mancha urbana por lo menos a 1000 metros.

Artículo 82.- Todas las instituciones y dependencias municipales, estatales y federales, que posean o pretendan adquirir predios con o sin construcción dentro del Municipio de NAVA, deberán solicitar y coordinarse con la Dirección para obtener las constancias de uso y destino del suelo.

CAPITULO XIV

Estacionamiento y vialidades.

Artículo 83.- Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma.

Artículo 84.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros cincuenta centímetros (5.50 m.) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m.). 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, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m.) por dos metros y ochenta centímetros (2.80 m). Para personas discapacitadas, las medidas del cajón serán de 5.50 x 3.80 metros. Para estacionamiento de camiones se deberá considerar un cajón de 12.00 x 4.00 metros.

Artículo 85.- Para determinar el número de cajones requeridos para cualquier predio o construcción que tenga Usos del Suelo y/o Edificación múltiples, se deberán sumar los Cajones establecidos para cada uno de sus Usos según la matriz siguiente.

ESTACIONAMIENTOS

Las edificaciones de acuerdo a su género y magnitud, deberán contar con espacios suficientes dentro del predio para el estacionamiento de vehículos. Sin embargo, deberán contener, cuando menos, los siguientes:

Número mínimo de cajones:

Género Magnitud (Para vehículos)

1. Habitación.

1.1. Unifamiliar.

a) Hasta 100 m². De construcción 1 por vivienda

b) Mayores de 100 m². Hasta 300 m² 2 por vivienda

c) Mayores de 300 m² 3 por vivienda

1.2 Edificios de departamentos.

Con departamentos de:

a) Hasta 100 m² 1.5 por vivienda

b) Más de 100 m². 2 por vivienda.

2. Servicios.

2.1 Oficinas públicas 1 por cada 20 m². Construidos.

(con atención al público) 1 por cada 15 m². Construidos.

Oficinas privadas. 1 por cada 20 m². Construidos.

Bancos y agencias privadas de viajes 1 por cada 10 m². Construidos.

2.2 Comercio.

2.2.1 Almacenamiento y abasto.

La dimensión del cajón será para 1 por cada 150 m². Camiones de carga construidos.

2.2.2 Tiendas de productos básicos 1 por cada 35 m². y de especialidades construidos.

2.2.3 Tiendas de autoservicio, conveniencia 1 por cada 30 m². Departamental, y plazas comerciales construidos.

2.2.4 Tiendas de conveniencia y plazas 1 por cada 20 m² comerciales construidos

2.2.5 Mercados tipo pulga. 1 por cada 15 m². y popular. Construidos.

2.2.6 Venta de materiales y vehículos.

La dimensión del cajón será para camiones de carga, en los incisos

a) Materiales de construcción. 1 por cada 100 m². De terreno.

b) Vehículos y maquinaria. 1 por cada 100 m². De terreno.

c) Refacciones de maquinaria 1 por cada 75 m². Especializada de terreno

d) Ferreteras, refaccionarias y similares 1 por cada 20 m² de construcción

2.2.7 Centros de servicio.

a) Talleres de reparación de vehículos 1 por cada 30 m².

pintura y hojalatería, servicio de de terreno.

lavado y lubricación

b) Estudios y laboratorios de 1 por cada 30 m².

fotografía. Construidos.

2.3 Salud.

2.3.1 Hospitales

Clínicas y centros de salud. 1 por cada 25 m².

Públicos y de afiliación.

Privados 1 por cada 20 m².

Laboratorios médicos, 1 por cada 15 m²

Quirófanos y salas de expulsión.

2.3.2 Consultorios 1 por cada 15 m². Construidos.

2.4 Educación y cultura.

2.4.1 Educación elemental.

Escuelas niños atípicos 6 por aula.

Jardín de Niños 3 por aula.

Primaria 3 por aula

2.4.2 Educación media 4 por aula.

2.2.3. Educación media superior 6 por aula

2.4.4 Educación superior

Pública 12 por aula.

Privada 15 por aula.

Talleres, laboratorios, y 1 por cada 30 m²

Oficinas administrativas construidos.

Auditorios 1 por cada 20 butacas

2.4.5. Institutos científicos. 1 por 40 m². Construidos.

2.4.6 Instalaciones para 1 por cada 10 exhibiciones personas de cupo.

2.4.7 Instalaciones religiosas. 1 por 10 m².

(Zonas residenciales) construidos.

(Zonas populares) 1 por 20 m². Construidos.

2.4.8 Sitios históricos y áreas protegidas (Se determinará por la Dirección.)

2.5 Recreación y deporte

2.5.1 Alimentos y bebidas.

Restaurantes, fondas, cafés, salones 1 por 20 m².

de banquetes, sin ventas de bebidas construidos.

Alcohólicas.

Restaurantes con venta de bebidas 1 por 10 m²

Alcohólicas, bares y salones de fiesta. Construidos.

2.5.2 Entretenimiento.

Auditorios, salas de concierto, 1 por cada 8

teatros al aire libre, centros de butacas.

convenciones, ferias y circos

Teatros y cines 1 por cada 6 butacas.

2.5.3 Recreación social

Centros comunitarios, clubes 1 por 10 m². Sociales. Construidos.

Clubes campestres con campo de 1 por 2000 m².

golf de terreno.

Clubes campestres. 1 por 700 m². De terreno.

Centros nocturnos. 1 por 12 m². Construidos.

2.5.4 Deportes.

Canchas y centros deportivos. 1 por 50 m². de construcción.

Hipódromos, velódromos, galgódromo, autódromos, plazas 1 por cada 15 de toros, lienzo charro y pistas butacas.

de patinaje.

Gimnasios, boliches y billares. 1 por 15 m². Construidos.

2.6 Alojamiento.

2.6.1 Hoteles. ** 1 por 30 m². Construidos.

2.6.2 Moteles. ** 1 por habitación.

2.6.3 Casas de huéspedes y 1 por 50 m².

Albergues. Construidos

** Los estacionamientos son exclusivos para las habitaciones, los demás servicios como restaurantes, salones, bares, se analizarán independientemente y se agregarán al área de estacionamiento.

2.7 Seguridad

2.7.1 Defensa. 1 por 50 m².

Construidos para visitantes.

2.7.2 Policía

Central de policía, estaciones 1 por 20 m². Construidos.

Encierro de vehículos. 1 por 100 m².

de terreno para visitantes.

2.7.3 Bomberos. 1 por 50 m².

Construidos para visitantes y empleados.

2.7.4 Reclusorios y centros de 1 por 80 m².

Readaptación social construida

2.7.5 Emergencias. 1 por 40 m². Construidos.

2.8 Servicios funerarios.

2.8.1 Cementerios. 1 por 100 fosas.

2.8.2 Mausoleos

Hasta 1,000 unidades 1 por 40 m². Construidos

Más de 1,000 unidades 1 por 80 m². Construidos.

2.8.3 Agencias funerarias, 1 por 10 m²

Velatorios y Crematorios. Construidos.

2.9 Comunicaciones y transportes

2.9.1 Transporte terrestre, terminales 1 por cada 30 m².

de autobuses. Construidos.

2.9.2. Estaciones de ferrocarril. 1 por cada 80 m².

Construidos.

2.9.3 Transporte aéreo 1 por cada 20 m².

Construidos

2.9.4. Comunicaciones

Agencias y centrales de correos, 1 por 40 m².

Telégrafos y teléfonos. Construidos.

Estaciones de televisión y de radio 1 por 30 m².

Sin auditorio. Construidos.

Estaciones de televisión y de radio 1 por 15 m².

Con auditorio. Construidos.

3. Industria.

3.1 Pesada, mediana, ligera, 1 por 150 m².

Micro y maquiladora construidos.

4. Espacios abiertos

4.1 Plazas y explanadas. 1 por 300 m² de terreno.

4.2 Jardines y parques.

a) Hasta 50 ha. 1 por 800 m² de terreno.

b) Más de 50 ha. 1 por 2000 m² de terreno.

5. Infraestructura.

5.1 Plantas de energía eléctrica,
Estaciones y subestaciones. 1 por 50 m².
Construidos.

6. Agrícola, pecuario y forestal.

6.1 Viveros 1 por 1000 m². De terreno.

Cualquier otra edificación o servicio no comprendido en esta relación, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección.

Los espacios para estacionamientos a que se refiere este artículo no deberán utilizarse como patios de maniobras.

Artículo 86.- En las microzonas o centros urbanos colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en este Reglamento, se podrán reducir hasta un máximo del veinte por ciento (20%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

Artículo 87.- 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.

Artículo 88.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio suficiente para maniobras y circulaciones internas. En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS

ANGULO DE DISEÑO HILERA SENCILLA HILERA DOBLE

90° 12.00 metros 18.00 metros

75° 11.00 metros 17.00 metros

60° 10.00 metros 16.00 metros

45° 9.00 metros 14.00 metros

Artículo 89.- 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 mts.).

Artículo 90.- 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 Dirección 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.

Artículo 91.- Todos los estacionamientos deberán destinar un cajón por cada 30 o menos para uso exclusivo de personas discapacitadas, lo que deberá ser debidamente indicado y estarán ubicados lo más cercano posible a la entrada de la edificación.

Artículo 92.- 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 o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

Artículo 93.- 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. La entrada y salida vehicular de un predio que tenga un uso autorizado Comercial o de Servicios, se deberá hacer por su Corredor Comercial correspondiente.

Artículo 94.- En los estacionamientos de edificaciones con Uso del Suelo No Habitacional mayores de 600 m² de construcción, se prohíbe destinar para entradas y salidas de vehículos, más de 6.60 metros o el 15% del frente del predio, el que resulte mayor; así también, no se deberá utilizar más del 70 % de la longitud de cada alineamiento para estacionamiento exterior en baterías en vialidades secundarias, siempre y cuando esta sea analizada y autorizada por la Dirección.

Artículo 95.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banquetta.

Artículo 96.- 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; 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. Se presentará además, para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Constancia de Uso del Suelo o de Construcción respectivas.

Artículo 97.- Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales y/o de Servicios, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado en las áreas de estacionamiento no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

Artículo 98.- Los Cajones que requiera cualquier edificación deberán ubicarse en el mismo predio en que ésta se encuentra construida, excepto cuando se trate de un caso señalado por el artículo siguiente.

Artículo 99.- Cuando se solicite la autorización de uso del suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y ésta no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará siempre y cuando se resuelva el referido déficit de acuerdo con las normas establecidas; para solucionarlo, los cajones de estacionamiento podrán ubicarse en un predio o edificación localizado en zonas no habitacionales y a una distancia no

mayor a 50 metros.

Cuando por alguna circunstancia el propietario de una edificación existente, no esté en posibilidad de proporcionar estacionamiento y no exista forma de adquirir un terreno cercano que pudiera servir para este fin, el propietario podrá brindar el servicio rentando un predio, previa autorización de la Dirección. En este caso, el arrendamiento deberá ser por cinco años como mínimo, quedando obligado a renovarlo o arrendar otro en condiciones similares o mejores.

Artículo 100.- Las edificaciones con Usos de Edificación No Habitacional construidas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento quedarán exentas de cumplir con las normas relativas a remetimiento, absorción, ocupación y utilización del suelo cuando se modifiquen con el propósito de dar cumplimiento a las normas relativas a estacionamientos estipuladas en este Reglamento.

CAPITULO XV

Alturas de las edificaciones.

CAPITULO XVI

Descargas pluviales

Artículo 105.- Se prohíbe obstruir cualquier cañada o cauce natural.

Artículo 106.- Se prohíbe reencausar, alterar o modificar cualquier cañada o cauce natural, salvo que la Dirección o el Sistema Municipal de Agua y Saneamiento a través del Departamento de Hidrología lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

Artículo 107.- En toda cañada la Dirección o el Departamento Municipal de Hidrología determinará una franja de seguridad y protección, misma que no deberá exceder de diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidráulico respectivo, así como la topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años.

Artículo 108.- La construcción de los techos de cualquier edificación deberá hacerse de tal manera que las aguas pluviales que los techos capten no descarguen sobre un predio colindante.

Artículo 109.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial.

En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa correspondiente de acuerdo a la legislación vigente.

Artículo 110.- En nuevos Fraccionamientos Habitacionales, desarrollos o complejos Industriales o Comerciales, se deberá presentar un estudio de hidrología superficial con un periodo de retorno mínimo de 20 años y en su caso, si los organismos municipales facultados lo requieren, un estudio de hidrología subterránea; que dicho estudio se someta a consideración los organismos municipales correspondientes con la finalidad de evaluar el estudio aprobarlo o en su caso marcar las correcciones o condicionantes

necesarias con el fin de evitar o minimizar los posibles problemas por aguas pluviales.

El estudio debe de comprender:

- a) Delimitación de la cuenca general de la zona de donde se ubica la nueva urbanización conformada con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.
- b) Relimitación de su cuenca particular donde se ubica la nueva urbanización con curvas de nivel referenciada a los bancos oficiales.
- c) Análisis de lluvias incluyendo los datos más actualizados el cual se debe elaborar con la base de datos que se cuenta en la estación meteorológica de la comisión nacional de agua que se encuentra en el área municipal.
- d) Intensidad de la lluvia calculada para un periodo de retorno de mínimo 20 años.
- e) Gasto generado por las precipitaciones en un periodo de retorno de mínimo 20 años.

II.- Realizar la Infraestructura necesaria que recomiende el estudio o dictamine el Municipio para solventar o minimizar el problema del flujo de aguas pluviales, buscando no impactar las condiciones originales en el lugar, así como aguas arriba y aguas abajo de los escurrimiento pluviales, ríos, arroyos y acequias intermitentes o perennes naturales o artificiales.

III.- En construcciones particulares o menores.

- a. Todas estos tipos de construcciones deberán de estar condicionadas a que no se efectúen en cauces naturales o artificiales de escurrimientos pluviales perennes o intermitentes.
- b. En este tipo de construcciones se deberá respetar el cauce natural de las corrientes naturales o artificiales de escurrimientos pluviales perennes o intermitentes así como sus llanuras de inundación, es decir, estando por dicho motivo a consideración del criterio de los organismos municipales reguladores competentes su construcción o de alguna remodelación.
- c. Toda propiedad que cuente dentro de su terreno con un cauce natural o artificial, perenne o intermitente no debe obstruir, desviar o interrumpir el flujo natural del agua pluvial o en su caso no afectar el caudal del río, arroyo o acequia que cruce su propiedad, y en su caso permitir que se lleven a cabo las mejoras requeridas que los organismos municipales reguladores crean convenientes con el fin de solventar problemas aguas arriba o aguas abajo del mismo predio.
- d. Todas las remodelaciones que se lleguen a efectuar en predios que por el mismo pase el cauce natural o artificial de un escurrimiento natural o pluvial, deberá de estar sujeta a la aprobación de los organismos reguladoras municipales, con el fin de que no impacten aguas arriba o aguas abajo de su cauce.

2014-2017

CAPITULO XVII

Imagen urbana y ecología

Artículo 111.- En los fraccionamientos autorizados, donde exista una saturación de construcción mayor al 70%, la Dirección podrá exigir la construcción de bardas en los lotes baldíos, por lo menos al frente de los mismos. Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

La Dirección 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 previamente establecido por ambas partes, se procederá a realizar dicha obra por parte de la Dirección con costo al propietario.

Artículo 112.- En la zona definida como Centro Histórico, monumentos del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico o en zonas que hayan sido determinadas como de conservación del patrimonio cultural por el Plan Director o una Declaratoria, no podrán realizarse obras o instalaciones de cualquier naturaleza,

sin recabar previamente la correspondiente autorización de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural correspondiente.

Artículo 113.- Las fachadas y parámetros de cada construcción que sea visibles desde la vía pública deberán tener acabados apropiados, cuyas características de forma, color y textura sean armónicas entre sí y conserven o mejoren el paisaje urbano de las vías públicas.

Los anuncios que se coloquen en fachadas y paramentos de las edificaciones se sujetarán, para los casos de zonas protegidas a lo dispuesto en la ley en la materia y la aprobación del diseño para otros casos estará a cargo de la Dirección. Los anuncios adosados, colgantes y de azoteas, de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural con particular atención a los efectos del viento; sus apoyos y amarres a la estructura deberán diseñarse revisando su efecto en la estabilidad de la estructura. Estos diseños deberán ser aprobados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o por el corresponsable de seguridad estructural, los que deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

I.- No deberán sobresalir fuera del alineamiento del predio.

II.- Deberán tener una altura mínima libre de 3.00 metros.

III.- No se autorizará la instalación de anuncios en áreas verdes, camellones, banquetas, postes y en aquellos lugares que dificulte la circulación peatonal y vehicular. En caso de anuncios temporales se deberá solicitar autorización a la Dirección.

IV.- Se prohíbe la instalación de anuncios y propaganda en carteles engomados sobre paredes y postes.

V.- Los anuncios espectaculares de arrendamiento, no deberán ubicarse a una distancia mínima de 500 metros de uno existente y para su autorización se sujetarán a estudio especial en el que se contemplará:

a) La memoria de cálculo estructural.

b) Ubicación con respecto al entorno.

c) Se negará su instalación si afecta a la imagen urbana, al sistema de iluminación y la atención de los conductores de vehículos.

VI.- La pinta de bardas con anuncios y propaganda deberá contar con el permiso correspondiente de la Dirección y la anuencia del propietario, garantizando que al término del tiempo permitido se borre la propaganda y se pinte adecuadamente, para tal efecto la Dirección deberá solicitar una fianza.

VII.- Cuando la pinta de bardas, colocación de carteles, anuncios, engomados sobre postes y paredes, se realice en el Centro Histórico, su realización se debe apegar a lo establecido en el artículo 47 de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Coahuila.

CAPITULO XVIII

Restricciones y normas

Artículo 114.- En términos del artículo 8 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila, los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que quienes pretendan otorgarlos cuenten con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes deban expedir previamente a la celebración de los mismos, respecto de las áreas o predios objeto de ellos, establecidos en el apartado de Usos y Destinos del Suelo y el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Nava. Conforme a esta ley, el texto correspondiente a dichas constancias, autorizaciones, permisos o licencias deberá insertarse en los instrumentos públicos respectivos.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el registro público, ni en el catastro

estatal o municipal, si no se ajusta a lo dispuesto en la legislación, planes, programas y declaratorias sobre provisiones, reservas, usos y destinos en materia de desarrollo urbano y cuenta con las autorizaciones, permisos o licencias correspondientes, salvo disposición expresa en contrario de la ley;

Artículo 115.- Los Proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetaran en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

Artículo 116.- La Dirección, establecerá las restricciones que juzgan necesarias para toda la construcción o usos de los predios, ya sea en forma general o en zonas determinadas en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los mismos.

Artículo 117.- Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijados por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaria de Comunicaciones y transportes, y en ellas se regirán las limitaciones de altura de las construcciones que fije la Dirección y el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Piedras Negras.

Artículo 118.- La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente se podrán realizarse obras previa autorización especial de La Dirección, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La reparación de los daños que ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

TITULO CUARTO

FRACCIONAMIENTOS

CAPITULO XIX

Definiciones

Artículo 119.- Para los efectos de este reglamento, se entiende por fraccionamiento, conforme a la Ley Estatal respectiva, a la división de un terreno en lotes que requiera el trazo o la constitución de dos o más vías públicas o la división en lotes de terrenos carentes de urbanización, que se ofrezcan de venta al público para la construcción de habitaciones urbanas o para edificaciones comerciales como industriales, almacenes y en zonas no urbanas, para la construcción de viviendas rurales o de granjas de explotación agropecuaria. Así también en éste reglamento se asignan las normas aplicables a fraccionamientos, a la división de un terreno en lotes que requiera el trazo o la construcción de una vía pública.

Artículo 120.- Los fraccionamientos, según sus características de uso y ubicación, se clasificarán en los siguientes tipos

I.- HABITACIONALES – Son los fraccionamientos cuyo uso o destino predominante es el de habitación, pudiendo ser:

- a) H-1 Residencial nivel 1, lotes con frente mínimo de 20 metros y área mínima de 500.00 m².
- b) H-2 Residencial, lotes con frente mínimo de 12.00 metros y área mínima de 350.00 m².
- c) H-3 Residencial Medio, lotes con frente mínimo de 9.00 metros y área mínima de 200.00 m².
- d) H-4 Popular (media alta), lotes con frente mínimo de 8.00 metros y área mínima de 140.00 m².
- e) H-5 Interés Social, lotes con frente mínimo de 7.50 metros y área mínima de 120.00 m².
- f) Residencial Campestre, lotes con frente mínimo de 25.00 metros y área mínima de 1000.00 m².

II.- INDUSTRIALES – Estos son los fraccionamientos que se destinarán exclusivamente a la instalación de todo tipo de industria, en donde por lo general se realicen funciones de producción, extracción, explotación, transformación y principio de distribución de bienes y servicios. Las normas serán dictadas por la Ley Estatal y la Ley de Fraccionamientos del Estado de Coahuila.

- a) Industrial Ligero
- b) Industrial Mediano Y
- c) Industrial Pesado.

III.- COMERCIALES.- Cuyos lotes son destinados a la edificación de locales para la edificación de comercios y servicios. Las normas serán dictadas por la Ley Estatal y la Ley de Fraccionamientos del Estado de Coahuila.

Artículo 121.- Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

I.- Densidad Bruta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento.

II.- Porcentaje para la construcción de multifamiliares o edificios para oficinas, al porcentaje de la superficie total del fraccionamiento delimitada y restringida para la construcción de edificios habitacionales o para oficinas.

III.- Densidad de la construcción, la relación entre la superficie de terreno ocupado y la superficie total. Y.

IV.- Porcentaje de donación al municipio, al porcentaje de la superficie vendible del terreno que será otorgado al municipio para el equipamiento urbano.

Artículo 122.- Los fraccionamientos; que para su realización requieran modificar la estructura urbana adicionada a dos o más vías públicas se sujetarán para su aprobación a lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila de Zaragoza y para la obtención de la licencia de construcción deberán exhibir oficio de autorización del fraccionamiento otorgado por el Estado y el Municipio; un juego de planos del proyecto autorizado y la escritura pública a favor del Ayuntamiento del área de donación y de las vías públicas.

Artículo 123.- Los interesados en la construcción de fraccionamientos que para su realización requieran modificar la estructura urbana adicionando por lo menos una vía pública, deberán presentar ante la Dirección, una solicitud por escrito y adjuntar la siguiente documentación:

I.- Original y copia de la solicitud tipo.

II.- Copia simple de la Constancia de Uso de Suelo.

III.- Título de propiedad del terreno o escritura con los certificados de inscripción vigente del predio por lotificar y de no adeudar el impuesto predial correspondiente.

IV.- Carta de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario otorgado por el organismo operador. Si el abastecimiento de agua se realizará con pozo particular, presentar la certificación de registro y aforo por parte de la CONAGUA, además de análisis físico-químico y bacteriológico del agua para su aprovechamiento. Si la red de drenaje será descargada a una fosa séptica, se debe presentar autorización de la Secretaría de Salud.

V.- Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica (otorgado por la Comisión Federal de Electricidad).

VI.- En caso de introducción de Red de Gas, presentar carta de la Secretaría de Energía, certificando la factibilidad del servicio.

VII.- Copia del plano del Polígono del terreno, indicando rumbos, distancias referenciadas a vialidades públicas existentes; orientación magnética y astronómica.

- VIII.- Copias (8) del proyecto urbanístico firmadas por el propietario o su apoderado y por el Director Responsable de Obra debidamente registrado ante el Municipio y el Estado, que señale lo siguiente:
- a) Lotificación, indicando la numeración de cada manzana y cada uno de los lotes, cuadro de distribución de superficies de acuerdo a lo marcado por la Ley Estatal y el presente Reglamento, así como croquis de ubicación.
 - b) Curvas y cotas del nivel del terreno en referencia al nivel del mar.
 - c) Si el terreno a fraccionar se compone de dos o más predios, indicar a escala menor la ubicación, medidas y superficies de cada uno.
 - d) Traza urbana circundante, validada por la Dirección o por la Secretaría con sus respectivos accesos al predio y/o prolongación de vialidades que por su orientación puedan converger con el fraccionamiento.
 - e) Indicación de afectaciones de: vías férreas, líneas de transmisión, colectores, líneas de gas, etc., indicando su derecho de vía.
 - f) Secciones transversales de las vialidades de acuerdo a la Ley Estatal y particularmente de este Reglamento.
 - g) Propuesta de nomenclatura de calles, la cual será revisada y validada por el Comité Municipal de Nomenclaturas y aprobada por el Cabildo.
 - h) Cuadro o sello de planos en el margen inferior derecho con los datos que indiquen: Nombre propuesto del fraccionamiento, propietario y/o fraccionador, nombre y número del plano, número de lotes, ubicación, ciudad, perito responsable y demás que se consideren, dejando además un espacio suficiente al margen derecho para autorizaciones.
- IX.- Copias (3) de los proyectos de Agua Potable y Alcantarillado, con los requisitos de la Comisión Nacional del Agua, firmados y sellados por el organismo operador.
- X.- Copia de los planos de: Drenaje pluvial; Red de Energía eléctrica; Red de Alumbrado Público y de Gas.
- XI.- Calendario de obra.
- XII.- Carta compromiso sobre la política de publicidad a seguir, mencionando los servicios que se ofrecerán a los adquirientes.
- XIII.- Carta que acredite al Director Responsable de Obra.
- XIV.- Dictamen de Impacto Ambiental otorgado por el Instituto Coahuilense de Ecología o por la SEMARNAT, según el caso.
- XV.- Aprobación de la Dirección de Aeronáutica Civil, si el terreno está ubicado cerca de un aeropuerto.
- XVI.- Estudio de mecánica de suelos.
- XVII.- Si el solicitante actúa a nombre de un tercero, deberá acreditar su mandato en los términos de las leyes aplicables.
- XVIII.- Copia del Acta constitutiva de la empresa.
- XIX.- Constancia de Libertad de Gravámenes expedida por el Registro Público de la Propiedad, cuya fecha de expedición no exceda los 90 días.
- XX.- Copia del pago actualizado del Impuesto Predial.
- XXI.- Constancia de renuncia municipal y estatal al derecho de preferencia en el caso de terrenos ejidales.
- XXII.- Certificado de deslinde y apeo expedido por la Unidad Catastral Municipal.
- XXIII.- Estudio hidrológico validado y dictaminado por el Departamento Municipal de Hidrología.
- XXIV.- La opinión o dictamen del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.
- XXV.- Contenido del Proyecto en disquete de alta densidad o C. D.
- XXVI.- Pago de derechos municipales

ARTICULO 124.- En los casos de fraccionamiento autorizados que no requieran modificar la estructura

urbana o se pretendan relotificar, deberán presentar la siguiente documentación:

- I.- Título de propiedad del terreno con los certificados de inscripción vigente del predio por notificar y de no adeudar el impuesto predial correspondiente
- II.- Croquis catastral.
- III.- La Constancia del uso del suelo
- IV.- Plano de Lotificación Autorizada
- V.- Plano de Relotificación (8 juegos) ubicando los alineamientos y la restricción en las esquinas, así como las áreas de ocupación de los metros cuadrados construidos con respecto a lotes. Y.
- VI.- Certificación de no adeudo por derechos de Impuesto Predial

CAPITULO XX

Obligaciones del fraccionador

Artículo 125.- El fraccionador para garantizar la calidad de las obras de infraestructura jardinería y arbolado; de hidrantes y mobiliario urbano en zonas y vías públicas y de las demás obligaciones, deberá depositar una fianza mínima equivalente al 40% del costo del fraccionamiento, expedida por una compañía afianzadora reconocida por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, cumplir con la documentación relacionada en el artículo 137 de este Reglamento.

Artículo 126.- Estará a cargo del fraccionador el pago del mantenimiento de todas las obras relacionadas en la primera parte del artículo anterior, en tanto el fraccionamiento no sea recepcionado por el Ayuntamiento.

Artículo 127.- El fraccionador, tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio las superficies que se destinarán exclusivamente para equipamiento urbano, como: parques, mercados, escuelas, delegación de policía, edificios destinados al culto, al esparcimiento y recreación, y otras construcciones destinadas a servicios públicos.

Nota: si el fraccionador lo hace en varias etapas la construcción del fraccionamiento se acumulara para la sucesión a título de donación lo que corresponde de acuerdo a la ley.

II.- si el fraccionador lo hace en una sola etapa y el fraccionamiento es de mínimas dimensiones en que el porcentaje se done en obra pública que decida el ayuntamiento

Artículo 128.- Será obligatorio para el fraccionador antes de iniciar las obras de urbanización, cumplir con lo siguiente:

I.- Cubrir el pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio.

II.- Contar con la Licencia Estatal correspondiente.

III.- Comparecer conjuntamente con los representantes legales del Ayuntamiento ante Notario para la escrituración de las áreas de donación y de las vías públicas a que se refiere este Reglamento, siendo a costa exclusivamente del fraccionador el otorgamiento de la escritura pública, Y,

IV.- Coordinarse con la Dirección para que sean realizadas las inspecciones de las obras durante su ejecución.

Artículo 129.- Será facultad del Ayuntamiento, aceptar la propuesta del fraccionador o localizar y señalar los terrenos que deban ser donados en los términos del artículo 65 de este Reglamento. Al hacer la selección deberá señalar a aquellos que mejor satisfagan las necesidades de los usuarios o la

comunidad, para lo cual se preferirán las áreas céntricas, a fin de que queden equidistantes de todos los lotes. En los casos en que el terreno tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurará el reparto equitativo de las áreas de donación para la mejor distribución de los servicios que se deban establecerse en ellas

CAPITULO XXI

Normas de proyecto.

Artículo 130.- La dimensión mínima de los lotes en los fraccionamientos de interés social tendrá un frente de 7.50 metros y un área mínima de 120.00 metros cuadrados, el rango siguiente será de 120.00 m² mínimos. Para el resto de los tipos de fraccionamiento de acuerdo a su densidad, los proyectos deberán apegarse a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila.

Artículo 131.- Considerando una adecuada red de vialidad, en los fraccionamientos no deberán existir manzanas de lotificación con longitudes mayores a 120 metros. El ancho estará definido de acuerdo al fondo proyectado de notificación de acuerdo a la densidad y dimensiones estipuladas en este reglamento y la Ley Estatal.

Artículo 132.- En cuanto a la construcción de edificios multifamiliares en fraccionamientos, se permitirá su construcción en fraccionamientos en las áreas previamente definidas en el proyecto y de acuerdo a la siguiente disposición:

- a) Densidad Muy Baja.- No se permitirán.
- b) Densidad Baja.- Se permitirá hasta un 5% del área lotificada del fraccionamiento y solamente un máximo de 2 lotes por manzana hasta alcanzar el máximo permitido, o bien, en una sola manzana y estas edificaciones solo podrán ubicarse en las vialidades colindantes del fraccionamiento.
- c) Densidad Media.- Se permitirá hasta un 10% del área lotificada del fraccionamiento y solamente un máximo de 4 lotes por manzana hasta alcanzar el máximo permitido, o bien en una sola manzana y estas edificaciones solo podrán ubicarse en las vialidades colindantes del fraccionamiento.
- d) Densidad Media Alta.- Se permitirá hasta un 15% del área lotificada del fraccionamiento y solamente un máximo de 4 lotes por manzana hasta alcanzar el máximo permitido.
- e) Densidad Media Alta.- Se permitirá hasta un 20% del área lotificada del fraccionamiento y solamente un máximo de 8 lotes por manzana hasta alcanzar el máximo permitido.
- f) En colonias populares ya establecidas, la autorización de uso de suelo y licencia de construcción de edificios o departamentos multifamiliares deberá ser dictaminada por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano con fundamento en los incisos anteriores; y este Dictamen deberá ser aplicado por la Dirección.

Artículo 133.- Cumplir con las dimensiones mínimas en vialidades de acuerdo a la Ley Estatal y el Plan Director vigente (de alineamiento a alineamiento) como son: locales, 13.00 metros; secundarias o colectoras, 18.00 metros; primarias, 30.00 metros como mínimo y regionales o sub-regionales, 60.00 metros.

Artículo 134.- Todo nuevo fraccionamiento deberá contar a cargo del fraccionador con el mínimo de mobiliario urbano:

- a) Hidrantes contra incendio (1 por cada 100 viviendas) ubicados en vialidades de fácil acceso y distribuidos por sectores del fraccionamiento.

- b) Señalamiento horizontal y vertical (informativo y de tránsito).
- c) Alumbrado público de acuerdo a requerimientos específicos de la autoridad municipal.
- d) Arborización en áreas comunes y camellones de acuerdo a lo estipulado en la Ley Estatal.

CAPITULO XXII

Recepción y municipalización del fraccionamiento.

Artículo 135.- Una vez concluidas las obras objeto de la autorización y contando como mínimo con el 70% de ocupación de las viviendas en fraccionamientos habitacionales, el fraccionador podrá solicitar por escrito la recepción del fraccionamiento anexado 3 copias de la documentación siguiente:

I.- Oficio de autorización del Gobierno del Estado.

II.- Licencias y recibos correspondientes a la urbanización y construcción.

III.- Juego de planos aprobados.

IV.- Testimonio de la escritura pública del área de donación a favor del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Nava.

V.- Acta de recepción de las redes de agua potable, energía eléctrica y drenaje, expedidas por las dependencias respectivas. Una vez integrado el expediente completo, la Dirección realizará, conjuntamente con el fraccionador una visita para conocer el estado que guardan las obras, y así poder emitir su opinión en un plazo no mayor de 30 días, la que podrá ser:

a) Favorable, en este caso el Ayuntamiento procederá, a elaborar el acta respectiva en un plazo no mayor de 15 días hábiles, acta que contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, la localización, dimensiones y estado de conservación de las superficies de donación, así como su número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el fraccionamiento, Y.

b) No favorable, en este caso, La Dirección señalará por escrito las correcciones a que haya lugar, fijándole al fraccionador un plazo máximo de 60 días para realizar los trabajos indicados, al concluir éstos, lo comunicará por escrito para realizar una nueva visita.

En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicio públicos, así como la de los pagos que éstos generen, correrán por su cuenta del fraccionador.

Artículo 136.- Con base al acta de recepción, el Ayuntamiento comunicará a las dependencias prestadoras de los servicios públicos, su anuencia para que les sean proporcionados éstos, obligación que cumplirá de acuerdo con las exigencias del desarrollo de la edificación en los lotes del fraccionamiento.

Artículo 137.- El Ayuntamiento, autorizará la cancelación de la fianza o fianzas, una vez recepcionado el fraccionamiento.

TITULO QUINTO

EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPITULO XXIII

Generalidades

Artículo 138.- Los propietarios o los Maestros Albañiles de una obra menor que no requiera Director Responsable de Obra, estarán obligados a vigilar que la ejecución de la misma se realice con las técnicas

constructivas más adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificados en este Reglamento, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 139.- Durante la ejecución de cualquier construcción el Director Responsable de Obra o Maestro Albañil de la misma, si esta no requiere Director Responsable de Obra se tomará las precauciones necesarias, se adoptarán las medidas técnicas y se realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como para evitar los daños que directa o indirectamente pudiera causar la ejecución de la obra.

En toda obra deberán existir sanitarios o letrinas para uso de los trabajadores de manera temporal donde no cuente con instalaciones de este tipo a costo del propietario y será Responsabilidad del Director Responsable y del propietario el cumplimiento de esta disposición.

Artículo 140.- Los planos autorizados y las licencias de construcción, deberán conservarse en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los inspectores de la Dirección.

Artículo 141.- El Director Responsable de Obras, estará obligado en los casos que señale la Dirección, a mantener en la Obra un Libro de Bitácora, al que se refiere el artículo 216 de este Reglamento, encuadernado y foliado y tenerlo a disposición de los inspectores de la Dirección. El Director Responsable de Obras, responderá de la veracidad de las anotaciones que se hicieren en el mencionado Libro de Bitácora.

Artículo 142.- Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales, deberán seguirse los procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados por la Dirección. El Director Responsable de Obra, deberá vigilar que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento, particularmente en los que se refiere a los siguientes aspectos:

I. Propiedades mecánicas de los materiales.

II. Tolerancia en las dimensiones de los elementos estructurales, tales como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesor de recubrimientos.

III. Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, Y.

IV Cargas muertas en la estructura, tales como el peso volumétrico propio y el provocado por la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

Artículo 143.- Podrán utilizarse procedimientos nuevos de construcción previa autorización de la Dirección para lo cual el Director Responsable de Obra, deberá presentar una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexar en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas. La Dirección podrá exigir la construcción de modelos, para probar el procedimiento bajo las condiciones que juzgue técnicamente necesarias.

Artículo 144.- 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, ni causar molestias a terceros.

Artículo 145.- Los propietarios de la obra cuya constitución sea suspendida por cualquier causa por más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos, a fin de impedir el acceso a la construcción. Asimismo, tienen derecho a pedir al propietario del predio continuo una rectificación de las medidas de sus predios, cuando la causa

de la suspensión fuere una posible invasión.

Artículo 146.- Nadie puede construir junto a una pared ajena o de copropiedad, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, talleres, ni instalar depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas en este Reglamento sin construir, las obras de resguardo necesario. Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor de dos semanas deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones, a los predios colindantes o a 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. Debiendo instalar el señalamiento adecuado para evitar accidentes. Tampoco se podrá abrir vanos, que el propietario del predio antiguo a la pared en que estuviere construya pared contigua al vano, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque cubra dichos vanos ni se podrán tener ventanas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá del límite que separe los predios, ni se tendrán vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 1.00 m. de distancia desde la línea de separación de las dos propiedades.

CAPITULO XXIV

Construcciones provisionales Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal
Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava

Artículo 147.- Son construcciones provisionales, aquellas que tanto por el destino que se les pretenda otorgar como los materiales empleados tengan una vida limitada a no más de doce meses. Las construcciones provisionales deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, en todo lo que se refiere a estabilidad, higiene y buen aspecto.

Artículo 148.- Para las construcciones de obras de tipo provisional, será necesario obtener la licencia de la Dirección, mediante una solicitud acompañada del proyecto y de la expresa manifestación del uso que se le pretenda dar a la misma e indicación del tiempo por el que se pretenda usar. La licencia que se conceda para una obra provisional, comprende dos aspectos:

- I. El tiempo que dure su construcción y,
- II. EL tiempo que dure como obra provisional.

Artículo 149.- El propietario de una construcción provisional, estará obligado a conservarla en buen estado, ya que de lo contrario, la Dirección podrá ordenar su derribo aún sin haberse llegado el término de la constancia de uso que se hubiera otorgado.

CAPITULO XXV

Demoliciones

Artículo 150.- Para poder efectuar la demolición de una edificación, se deberá recabar la licencia de la Dirección; y en el caso de edificaciones que se encuentren dentro del perímetro del Centro Histórico u zonas protegidas se deberá contar además con la aprobación previa de la Junta de Protección.

Artículo 151.- Con la solicitud de la Licencia de demolición, se deberá acompañar un programa detallado de la demolición, en el que se indicará el orden en que se demolerá cada uno de los elementos de la construcción, así como los mecanismos que se emplearán en la mano de obra.

Artículo 152.- Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición ésta cause daños o molestias a los predios vecinos o a la vía pública, tanto por los efectos propios de ésta, como por el empleo de puntales, de vigas, de armaduras o de cualquier otro medio de protección.

Artículo 153.- Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición, usando el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición que se efectúe.

Artículo 154.- El Director Responsable de Obra, encargado de la demolición, estará obligado a prevenir al propietario acerca de las formalidades que haya que llenar y de la naturaleza de las obras que habrá de ejecutar para no afectar intereses de terceros.

Artículo 155.- Cuando las demoliciones se estén ejecutando en forma inadecuada o con peligro o molestias graves hacia las construcciones vecinas, la Dirección, ordenará la suspensión de los trabajos y dictará las medidas necesarias de protección a costa de los interesados.

Artículo 156.- En caso de que una edificación represente peligro por el estado de ruina, la Dirección podrá ordenar lo que juzgue necesarios para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de la multa a que se haga acreedor el propietario.

Artículo 157.- Al practicar la demolición de una pared medianera, se deberá recabar del propietario del predio contiguo su autorización, necesaria para que se puedan hacer los apeos y las obras convenientes, a fin de evitar los perjuicios que pueda experimentar por las operaciones de demolición. Si el propietario estuviese ausente, sin tener quien lo represente, y resultara peligroso empezar la demolición, el interesado acudirá a la Dirección, a solicitar la licencia para hacer los apeos necesarios.

Artículo 158.- Si fuese necesario efectuar la demolición de un muro medianero o de una casa declarada en estado de ruina, la autoridad municipal podrá obligar al dueño a que la derribe o autorizar su derribo si el propietario se hallase ausente.

Artículo 159.- Los materiales y escombros provenientes de una demolición que vayan a ser desechados de la obra, deberán ser retirados conforme a las disposiciones de los artículos 13 y 14 de este Reglamento. La Dirección, señalará las condiciones en que deberán ser transportados y el lugar en que podrán ser depositados dichos escombros.

CAPITULO XXVI

Trazos y tolerancias

Artículo.- 160.- Antes de iniciarse una construcción deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y en la licencia de uso del suelo y las medidas del resto de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndose a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exige un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro en más del 1% ni lo disminuya en más del 5%. En su caso, deberán modificarse los planos constructivos.

CAPITULO XXVII

Cimentaciones

Artículo 161.- Toda construcción, deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. Se entiende por cimentación, al conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura, recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones, deberán construirse de acuerdo con los materiales, secciones y características marcadas en los planos estructurales correspondientes, los que deberán ajustarse a los lineamientos de diseño que se especifican en el Reglamento de Construcciones del Estado de Coahuila.

Artículo 162.- El desplante de cualquier cimentación, se hará a la profundidad señalada por el proyecto. La superficie de desplante, tendrá las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto; las zapatas y los cimientos, deberán desplantarse en terreno firme, por debajo de la capa de tierra vegetal o de desechos sueltos. Sólo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales, siempre que se cumpla con lo que se indica en el Capítulo XXIX de este Reglamento.

Artículo 163.- Debido a las particulares condiciones geológicas de la Región Norte del Estado, la investigación del subsuelo deberá permitir con detalle las condiciones litológicas de la zona en la que se encuentra la edificación y la probable presencia de oquedades, depósito de basura, rellenos mal compactados y cavidades naturales o artificiales. Para todas aquellas edificaciones no comprendidas en el artículo que precede, deberán realizarse sondeos exploratorios suficientes, que permitan obtener la información anterior o profundidades donde se ponga en riesgo su estabilidad. Este tipo de exploración, deberá ser realizado por personal especificado y reconocido por la Dirección.

Artículo 164.- Para el diseño de la cimentación de estructuras en el que no se justifique un estudio detallado del suelo, se tomará como esfuerzo admisible del terreno una capacidad de 5 kg/cm². Siempre que se compruebe la calidad de la roca. Las estructuras que no requieren estudio detallado de suelos, serán aquellas que por sus descargas en la cimentación, el valor anterior es satisfactorio, tales como la casa habitación y los edificios de menos de cuatro niveles.

Artículo 165.- Sólo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que estos son compactos o que se compactarán adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo, produciendo asentamientos indeseables. En los rellenos se tendrá cuidado con el problema del flujo natural tomando las provisiones necesarias para el escurrimiento del agua. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor del 90% proctor. Estas compactaciones, deberán ser

verificadas por un laboratorio reconocido en la entidad.

Artículo 166.- Cuando se pretendan utilizar métodos especiales de cimentación, el Director Responsable de Obra, deberá solicitar aprobación expresa de la Dirección. El interesado deberá presentar los resultados de los estudios y pruebas técnicas a que hubieren sujetos dichos métodos. La Dirección podrá autorizar o rechazar, según el caso la aplicación de método propuesto

Artículo 167.- Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de mampostería de piedra natural rematadas con una dala de concreto reforzado o sobre zapatas corridas de concreto, provistas de trabes de rigidez o sobre lozas corridas de cimentación

CAPITULO XXVIII

Excavaciones

Artículo 168.- Será indispensable para efectuar una excavación, recabar la licencia correspondiente de la dirección, para lo cual el interesado deberá presentar un plano en el cual se indicara la sección de la excavación, los límites de esta en el terreno, así como los métodos o técnicas a emplear para llevar a cabo dicha excavación y el tiempo estimado de ejecución.

Artículo 169.- La excavación se realizará por etapas, de acuerdo con un programa que deberá incluirse en la memoria del diseño, señalando además, las precauciones que se tomaran para que no resulten afectadas las construcciones, los predios vecinos o los servicios públicos. Estas precauciones se deberán considerar claramente en los planos.

Artículo 170.- Si por la naturaleza del terreno fuere preciso realizar las excavaciones por medio de explosivos, queda prohibido efectuar las detonaciones a cielo abierto, debiendo tomarse las medidas necesarias para evitar que los fragmentos del terreno se dispersen. En lo relativo al uso de explosivos, deberán acatarse los requisitos contenidos en la ley federal de armas de fuego y explosivos.

Artículo 171.- Siempre que se vaya a efectuar una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes de predio vecino, así como tomar las medidas necesarias para evitar que puedan ser dañados por la detonación, los peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.

Artículo 172.- Será obligación del director responsable de obra, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos o por no haberse tomado las precauciones necesarias en el uso de los mismos.

CAPITULO XXIX

Terraplenes o rellenos

Artículo 173.- La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo, de manera, que cuando un relleno vaya a hacer contenido por muros, se deberán tomar las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse

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

Artículo 174.- Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo a un estudio de mecánica de suelo. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

Artículo 175.- En el caso de rellenos para banquetas, patios y pisos habitables, éste deberá hacerse en capas de 0.15 m. de espesor como máximo, aplicando no menos de cincuenta golpes por metro cuadrado con pisón de 20 kg con 0.30 de altura de caída o igual energía de compactación.

CAPITULO XXX

Cimbras y andamios

Artículo 176.- En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente: y de cargas especificando en el título quinto de este Reglamento.

I. La obra falsa y la cimbra, deberá ser lo suficientemente resistentes y rígidas y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras, serán tales que garanticen la retención de lechada.

II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción, Y.

III Las obras falsas y las cimbras se deberán apegar además, a los requisitos de seguridad.

Artículo 177.- Las cargas que actúen en las cimbras, no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra.

Durante la ejecución de la obra, no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

Artículo 178.- Las cimbras se desplantarán sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, se usarán arrastres que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción, sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar movimientos indeseables de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, se deberán tomar en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos. Para el caso de las cimbras de más de 4.00 m. de altura, se deberá presentar la memoria del diseño en la que se incluya el sistema de contraventeo que se pretenda utilizar.

Artículo 179.- El Director Responsable de Obra, deberá verificar que previamente el colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características en los proyectos arquitectónicos y estructural. Dicha verificación, deberá asentarse en el libro de bitácora.

Artículo 180.- Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberá

fabricarse e instalarse de tal manera que proporcionen las condiciones máximas de seguridad. La Dirección, podrá ordenar que se presente una memoria de diseño. Los andamios deberán ser revisados periódicamente para verificar que se encuentran en condiciones óptimas de servicio y de seguridad.

CAPITULO XXXI

Elevación de elementos en las obras

Artículo 181.- Los dispositivos empleados para la transportación vertical de personas o los materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer las máximas condiciones de seguridad y deberán ser examinados y probados antes de ser utilizados. Los materiales y los elementos de estos dispositivos, deberán cumplir con los requisitos de calidad especificados por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 182.- Sólo se permitirá transportar a personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con características especiales de seguridad, tales como barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento.

Artículo 183.- Las máquinas elevadoras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

I. Ser de buena construcción mecánica, tener una resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.

II. Ser mantenidos en buen estado de conservación y funcionamiento.

III. Ser puestos a prueba y examinados cuidadosamente después de su montaje en la obra y antes de ser utilizadas.

IV. Ser revisados periódicamente y en particular sus elementos mecánicos tales como anillo, cadenas, garfios, manguitos, poleas y eslabones giratorios, usados para izar o descender materiales o como medio de suspensión.

V. Indicar claramente en la carga útil máxima de la máquina, de acuerdo con sus características, incluyendo en caso de que esta sea variable, la carga admisible para cada caso. Y.

VI. Estar provista de los medios necesarios para evitar el riesgo de un descenso accidental. Los cables que se utilicen para izar o descender materiales o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

CAPITULO XXXII

Estructuras de madera

Artículo 184.- En estructuras permanentes, sólo se empleará madera selecta, de primera o de segunda clase, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante procedimientos adecuados. Su calidad deberá cumplir con los requisitos fijados por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 185.- La ejecución de las estructuras de madera, deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones,

según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

CAPITULO XXXIII

Mampostería

Artículo 186.- En la construcción de muros, deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

I. La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia, no será menor de 0.10 m.

II. Los muros que se toquen o que se crucen, deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario.

III. Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad.

IV. Las juntas verticales, en los elementos que constituyeron las hiladas de los muros, deberán quedar cuatrapeadas como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen las precauciones necesarias que garanticen en otra forma la estabilidad del muro.

V. Los muros llevarán elementos de liga horizontales a una separación no menor de 25 veces su espesor, Y.

VI Los elementos horizontales de liga de los muros que deban anclarse a la estructura, se fijará por medio de varillas que previamente se dejen ahogadas en dicha estructura o con dispositivos especiales.

Artículo 187.- La proporción y calidad de los materiales que constituyan la mampostería, será la que se indique en el proyecto correspondiente y deberán cumplir con el esfuerzo y resistencia indicados en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería.

Artículo 188.- Deberán comprobarse que las estructuras de mampostería, cumplan con las características del proyecto y se construyan de acuerdo con las normas de este Reglamento.

Artículo 189.- Para verificar que los elementos de mampostería con funciones estructurales o con altura mayor de 2.00 m. cumplan con la resistencia del proyecto, se podrán tomar muestras del mortero y de las piezas de mampostería que se ensayarán en un laboratorio de materiales aceptado por la Dirección.

CAPITULO XXXIV 2014-2017

Instalaciones

Artículo 190.- Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, las telefónicas, de comunicación, las especiales y otras demás, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores, a los usuarios y al inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso. Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

Artículo 191.- Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto en el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 192.- Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, deberán diseñarse observando las disposiciones aplicables a cada caso conforme a las normas vigentes; deberán unirse y sellarse herméticamente de manera que impidan la fuga de fluido que conduzcan, durante su ejecución, se deberán observar los ordenamientos aplicables en este rubro.

En todas las instalaciones deberán emplearse únicamente los materiales, equipos y sistemas que satisfagan las normas de calidad fijadas por las autoridades correspondientes y probarse antes de autorizarse la ocupación de la obra.

Artículo 193.- La cimentación de equipos mecánicos o de máquinas, deberá construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas, no deberán exceder de los límites previsto por el Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por la emisión de ruidos.

Artículo 194.- Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a los edificios, o a terceros.

Artículo 195.- Las instalaciones de gas combustible serán para uso del gas licuado de petróleo o de gas natural y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el instructivo para el diseño y ejecución de instalaciones y aprovechamiento de gas licuado de petróleo de la Dirección General de Gas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 196.- Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos contenidos en el Reglamento para la Inspección de Generadores de Vapor y Recipientes Sujetos a Presión de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Deberá existir un servicio de mantenimiento permanente para calderas y chimeneas, aquellas podrán ser inspeccionadas y operadas por personal especializado, según lo establece el Reglamento antes mencionado. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares donde tengan acceso personas, deberán aislarse adecuadamente.

CAPITULO XXXV

Fachadas y recubrimientos

Artículo 197.- Las fachadas, paramentos o partes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública, se deberán tener los acabados apropiados, cuyas características de forma, color y textura, sean armónicas entre sí y conserven y mejoren el paisaje urbano de las vías públicas en que se encuentren ubicadas.

Los tendederos para ropa y los tinacos, deberán instalarse de modo que no sean visibles desde la vía pública. Los anuncios que se coloquen en las fachadas y en los paramentos de las construcciones, se sujetarán además a las disposiciones del Reglamento de Anuncios de este Ayuntamiento. La Dirección, expedirá los instructivos y acuerdos que fueren necesarios para el debido cumplimiento de lo establecido en este precepto.

Artículo 198.- Las fachadas de las construcciones que se localicen dentro del Conjunto Histórico de Nava o zonas protegidas, deberán ajustarse a la Ley Estatal de Protección de Monumentos Históricos y particularmente al Reglamento de la Declaratoria del Conjunto Histórico de Nava con la validación de la Junta de Protección.

Artículo 199.- En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la situación de estas a la estructura del edificio. En aquellos casos que fueran necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijarán mediante placas que proporcionen el anclaje necesario. Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos de la estructura, debido a asentamientos o sismos o bien a deformaciones de material ocasionados por cambios de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuadas verticales y horizontales. Adicionalmente, se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

Artículo 200.- Los aplanados de mortero, se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Los aplanados cuyo espesor sea mayor de 0.13 m. deberán contar con dispositivos adecuados de anclaje.

Artículo 201.- La ventanería, la herrería, y la cancelería, se proyectarán, ejecutarán y colocarán, de manera que no se causen daños a la estructura del edificio o que los movimientos de ésta no provoquen deformaciones que puedan deteriorar dicha ventanería, herrería o cancelería.

Artículo 202.- Los vidrios y cristales, deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y las dilataciones y contracciones, ocasionadas por los cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación en piezas mayores de 1.50 m², deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

CAPITULO XXXVI

De las construcciones medianeras.

Artículo 203.- El Director Responsable de Obra, que haya de dirigir alguna construcción en pared común o medianera, deberá advertir al propietario, de la obligación que tiene de contar con el permiso por escrito del propietario del predio vecino para poder ejecutar la obra, el que en caso de ser negado, motivará la modificación del proyecto de manera que no se lesionen los intereses del colindante, tomándose las medidas necesarias para la seguridad de la pared medianera. Cada propietario de una pared común, podrá en proporción a su derecho edificar en ella, apoyar su obra en dicha pared o introducir vigas hasta la mitad de su espesor pero sin impedir el uso común respectivo de los demás copropietarios, en caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio peritos las condiciones necesarias para que la nueva obras no perjudique los derechos de aquellos.

Artículo 204.- En las paredes medianeras, no se permitirá hacer ni molduras ni cornisas, ni vanos para puertas y ventanas, ni salidas hacia el lado vecino, ni colocar canales o salientes para recibir las aguas de los techos aunque las conduzcan al predio en donde se ejecutan estas obras.

Artículo 205.- Cuando el propietario de una edificación, trate de derribar las paredes divisoras de una edificación que no sean medianeras, tendrá la obligación de advertir a los propietarios de las paredes

contiguas y poner los apeos y tomar las precauciones necesarias para la seguridad de los colindantes. El propietario del predio no deberá molestar con su tardanza en la realización de estos trabajos a los propietarios de las construcciones vecinas, estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas, no deberán exceder de los límites previsto por el Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por la emisión de ruidos.

Artículo 206.- Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a los edificios o a terceros.

Artículo 207.- Las instalaciones de gas combustible serán para uso del gas licuado de petróleo o de gas natural y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el instructivo para el diseño y ejecución de instalaciones y aprovechamiento de gas licuado de petróleo de la Dirección General de Gas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

Artículo 208.- Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en las disposiciones del Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos contenidos en el Reglamento para la Inspección de Generadores de Vapor y Recipientes Sujetos a Presión de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Deberá existir un servicio de mantenimiento permanente para calderas y chimeneas, aquellas podrán ser inspeccionadas y operadas por personal especializado, según lo establece el Reglamento antes mencionado. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares

TITULO SEXTO

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

CAPITULO XXXVII

Directores responsables de obra

Artículo 209.- Los Directores Responsables de Obras, serán los arquitectos o ingenieros civiles, previamente registrados, que fungirán como auxiliares de la Dirección y serán responsables del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento en la ejecución de las obras a las que se les conceda y deberán formalizar su relación de servicio con los propietarios a mediante contrato de servicios de acuerdo al artículo 70 del presente reglamento.

Artículo 210.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra, otorgará su responsiva profesional, cuando:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción o de Demolición.
- II. Ejecute una obra o acepte la responsabilidad de la misma.
- III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de un inmueble, Y.
- IV. Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructural.

ARTICULO 211.- En la expedición de licencias de construcción, las que no requieren responsiva de un Director Responsable de Obra, se dará en los siguientes casos, con la salvedad de alguna construcción

especial de acuerdo a su tipo y que será determinada por la autoridad municipal.

- I.- Obras en planta baja con un claro máximo de 3.00 metros. Con una superficie total techada de concreto menor de 45 m².
- II.- Construcción o instalación de fosas sépticas y albañales en casa habitación.
- III.- Construcción de banquetas y obras de Jardinería.
- IV.- Construcción o instalación de fosas sépticas y albañales en casa habitación.
- V.- Pintura de fachadas en predios clasificados
- VI.- Amarre o cuarteaduras, arreglo o cambio de techos o entrepisos sobre vigas, de madera, cuando se emplee el mismo material de construcción y no afecte elementos estructurales.
- VII.- Construcción de bardas no mayores de 2.20 m. de altura .y
- VIII.- Apertura de claros de 1.50 m. Como máximo, en Construcciones hasta de dos niveles y de 0.30 m. de ancho como máximo en edificios de una sola planta, siempre que no se afecte en los elementos estructurales.

Artículo 212.- Los profesionistas con título de las carreras de Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal, podrán obtener su registro como Directores Responsables de Obra ante La Dirección.

Artículo 213.- Para obtener el registro como Director Responsable de Obra y Corresponsables, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Solicitud dirigida a la Dirección.
- II.- Presentar copia fotostática en ambos lados del Título, Reducido a tamaño carta, y de la cédula expedida por la Dirección General de Profesiones.
- III.- Currículum Vitae.
- IV.- Copia de la Cédula del Registro Federal de Contribuyentes.
- V.- Acreditar que cuenta con el reconocimiento otorgado por escrito del Colegio de su especialidad, de acuerdo a la normatividad establecida por la Comisión Estatal de Directores Responsables de Obra.
- VI.- Dos fotografías tamaño infantil.
- VII.- Pago de derechos municipales.

Artículo 214.- El Director Responsable de Obra, será el único responsable de la buena ejecución de la obra y deberá:

- I.- Dirigir y vigilar la obra por sí o por medio de técnicos auxiliares, de acuerdo con este Reglamento y con el proyecto aprobado.
- II.- Cuidar la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en este Reglamento:
- III.- Vigilar que la obra exista:
 - a) Licencia de construcción.
 - b) Especificaciones de la obra.
 - c) Juego de planos autorizados.
 - d) Certificado de seguridad para el uso de explosivos en su caso, Y.
 - e) Libro de bitácora de la obra.
- IV.- Y visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción anotando sus observaciones en el libro de bitácora.

Artículo 215.- El Director Responsable de Obra, podrá designar a las personas físicas que servirán como técnicos colaboradores para el proyecto ejecución y vigilancia de las obras para las que haya

otorgado su responsiva profesional, lo cual, deberá comunicar por escrito a la Dirección, especificando la parte o etapa de la obra en la que intervendrá y haciendo constar la conformidad de los mismos. El Director Responsable de Obra, tendrá la obligación de hacer que participen los técnicos colaboradores altamente calificados en alguna especialidad particular, en caso de obras o etapas de éstas, cuya magnitud o complejidad así lo requiera. La Dirección, cuando lo considere conveniente, podrá exigir que se muestre que el Director Responsable de Obra cumple con esta obligación. Los técnicos colaboradores, responderán solidariamente junto con el Director Responsable de Obra por la parte de la obra en la que hubieren intervenido.

Artículo 216.- Las funciones del Director Responsable de Obra, en los casos en que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

I.- Cuando concluyan las obras y comunique por escrito la terminación de ésta a la Dirección.

II.- Cuando el Director Responsable de Obra fuere cambiado por el propietario de la obra, quedándole reservada la obligación de comunicar por escrito su retiro.

III.- En los casos en que la obra se suspenda por orden de la autoridad competente.

IV.- Por renuncia o retiro voluntario, Y.

V.- Cuando el Director Responsable de obra sea suspendido hasta por seis meses o haya sido cancelado definitivamente su registro municipal por haber reincidido en violaciones a este Reglamento. La terminación de las funciones del Director Responsable de la Obra, no lo exime de sus obligaciones profesionales en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO XXXVIII

Licencias de construcción

Artículo 217.- Licencia de construcción, es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios construir, ampliar, modificar, reparar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubieren en sus predios. las licencias de construcción, se otorgarán o negarán, por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de seis días hábiles para construcciones tipo 1 y 2; y de treinta días hábiles para construcciones tipo 3 y 4 contamos a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud.

La revisión de los expedientes y de los planos respectivos, se hará de acuerdo a los instructivos que para ese efecto formule la Dirección y que expida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 221 de este Reglamento, los cuales serán publicados en ediciones especiales y otros medios que se pondrán a disposición del público. Dichos instructivos, serán únicos y de observancia obligatoria para el público y para las autoridades competentes de oficinas municipales y serán actualizados cuando fuere necesario.

Artículo 218.- Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción. Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un Director Responsable de Obra y cumpla con los demás requisitos señalados en las Disposiciones relativas de este Reglamento. La responsiva de un Director Responsable de Obra, no exigirá en los casos a que se refiere el artículo 213 de este Reglamento.

ARTICULO 219.- A la solicitud de la licencia de construcción, se deberá acompañar una serie de documentos que en este caso será la siguiente:

I.- Cuando se trate de una obra nueva:

- a).- Original y copia de la solicitud tipo, presentada ante la Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente;
- b).- Documentos que comprueben fehacientemente la propiedad del inmueble, copia simple de escritura pública y recibo del pago del impuesto predial, para edificaciones de tipo 1 y 2.
- c).- Constancia actualizada de uso del suelo.
- d).- Acreditación del Director Responsable de Obra y corresponsable, según sea el caso, para edificaciones de tipo 2, 3 y 4;
- e).- Dictamen de impacto ambiental, otorgado por el Instituto Coahuilense de Ecología del Gobierno Estatal, para edificaciones de tipo 3 y 4;
- f).- En el caso de gasolineras, aprobación del proyecto ejecutivo por parte de Petróleos Mexicanos, Dirección de Protección Civil del Estado y de vecinos en posibilidad de riesgo en un radio de 100 metros.
- g).- Factibilidad de servicios de: agua potable, alcantarillado y electrificación para construcciones tipo 3 y 4.
- h).- Dictamen de seguridad expedido por la Dirección de Bomberos.
- i).- Dictamen de La Junta de Protección para el caso de construcciones que se ubiquen dentro del Centro Histórico.
- j).- Ocho copias del plano del proyecto arquitectónico de la obra (planta de conjunto), firmados por el Director Responsable de Obra a escala y debidamente acotado con especificaciones y acabados a utilizar, deberán incluir, (para edificaciones de tipo 3 y 4): en el caso de construcciones tipo 2, cinco copias.
- 1- Levantamiento topográfico indicando árboles y construcciones actuales;
 - 2- Planta de conjunto con los límites del predio;
 - 3- Planta arquitectónica, indicando el uso de los diferentes locales, circulaciones y estacionamientos;
 - 4- Fachadas (mínimo dos) y cortes arquitectónicos;
 - 5- Cortes de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
- k).- Para edificaciones de tipo 3 y 4, se deberá incluir la memoria descriptiva de la obra, la cual contendrá como mínimo, listado de locales construidos, áreas libres de que consta la obra, descripción de los depósitos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos en este ordenamiento, en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación, superficie de ventilación de cada local, resistencia de cada material al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, cálculo y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y cálculo de instalaciones de gas, incluyendo el isométrico;
- l).- Para edificaciones 3 y 4, se incluirá una copia del plano estructural que incluya:
- 1.- Descripción completa y detallada de las características de la estructura, incluyendo la cimentación;
 - 2.- Cargas vivas;
 - 3.- Detalles de conexiones, cambios de nivel y abertura para ductos;
 - 4.- Cuando se utilicen remaches o tornillos, se indicarán su diámetro, número, colocación y calidad; cuando vayan a ser soldados, se indicará las características de la soldadura;
 - 5.- Memoria de cálculo; y
 - 6.- Estudio de mecánica de suelo (cuando así lo solicite la Dirección).
- Todos los planos solicitados deberán ser firmados por el propietario y por el Director Responsable de Obra en construcciones tipo 2, 3 y 4.
- II.- Cuando se trate de ampliación y/o modificación en edificaciones de tipo 3 y 4:
- a).- Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial;
 - b).- Seis tantos del proyecto arquitectónico firmado por el Director Responsable de Obra y el propietario;
 - c).- Licencia y/o planos autorizados con anterioridad; y
 - d).- Cumplir con las indicaciones y lineamientos establecidas por la Dirección.
- III.- Cuando se trate de demolición:

a).- Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear, firmado por el Director Responsable de Obra.

b).- Considerar las normas estipuladas en el Capítulo XXV de este reglamento.

Para los casos de reparación y demolición de edificaciones que se ubiquen dentro de los sitios históricos, o que estén catalogados como elementos de valor del patrimonio cultural del Estado, se requerirá la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural.

Artículo 220.- La documentación deberá estar firmada por el Director Responsable de Obra inscrito como tal ante la Dirección. Para los planos arquitectónicos se preferirá la firma de un Perito Arquitecto, así como para el diseño estructural la de un Ingeniero Civil y para las instalaciones de un Ingeniero especializado en instalaciones, debiendo en todo caso existir la de un Director Responsable General que podrá ser cualquiera de los dos primeros.

Artículo 221.- Todos los proyectos de construcción para obtener la licencia respectiva, deberán adecuarse en lo relativo a uso del suelo, densidad de población, servicios sanitarios, iluminación, ventilación, estacionamiento, circulaciones verticales y horizontales, relación con el contexto, seguridad e higiene según lo establecido por el Reglamento del Estado y el presente.

En las construcciones proyectadas en zonas con densidad baja, queda prohibido construir al límite de propiedad, por lo que se deberá dejar por lo menos 1.00 metro en colindancias laterales y posterior; y en densidad media y media alta, 1.00 metro por lo menos en uno de sus laterales y posterior.

Quedan además prohibidas las construcciones de tres niveles o más dentro de fraccionamientos residenciales con densidad baja y muy baja.

Artículo 222.- La dirección no otorgará licencias de construcciones para lotes o fracciones de terrenos, cuyas dimensiones no permitan el desarrollo de obras con los requerimientos de este Reglamento. No se otorgará licencia de construcción para predios provenientes de fraccionamientos nuevos o lotificaciones nuevas, cuya superficie sea menor de 120.00 m². Y su frente tenga menos de 7.50 m. no obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores y previo estudio justificado, la Dirección podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, siempre que tengan un frente a la vía pública no menor de 7.50 m.

Artículo 223.- Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de las licencias de construcción específicas para:

I.- Las excavaciones o cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 0.60 m. en este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.

II.- Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a 0.50 m. la ocupación con tapiales en una anchura menor quedará autorizada en la licencia de la obra.

III.- La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad. Con la solicitud de la licencia, se acompañarán la responsiva profesional de un Ingeniero Mecánico electricista en los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como de dos juegos completos de planos y las especificaciones proporcionadas por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria en la que se detallen los cálculos que hayan sido necesarios

IV.- Y, las modificaciones del proyecto original de cualquier obra. Se deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por cuadruplicado, no se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, uso y reservas autorizadas por el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad, o bien, el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y de servicio para el nuevo uso. Las solicitudes para este tipo de licencias, se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Artículo 224.- El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expide la Dirección, se determinará en relación con la naturaleza y la magnitud de la obra a ejecutar. La Dirección, tendrá la facultad de fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

I. Para la construcción de obras con una superficie hasta de 500.00 m² la vigencia máxima será de doce meses; en obras con una superficie hasta de 1,000.00 m² de veinticuatro meses y en obras con una superficie de más de 1,000.00 m² podrá ser de hasta de treinta y seis meses de acuerdo al tipo de proyecto.

II. En las obras e instalaciones tipo 3 y 4, se fijará el plazo de vigencia de la licencia respectiva, según la magnitud y características particulares de cada caso, Y.

III. Cuando los trabajos autorizados, no se hubieren concluido en el plazo fijado de vigencia, podrá solicitarse la prórroga de la misma, la que deberá hacerse diez días antes del término de ésta. En caso de no haberse solicitado prórroga y la vigencia de la licencia ya hubiere concluido, podrá solicitarse la renovación de la misma.

CAPITULO XXXIX **Ocupación de las obras**

Artículo 225.- Los propietarios están obligados a manifestar por escrito a la Dirección, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, debiendo anotar el número y la fecha de la licencia de construcción respectiva, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de la conclusión de las mismas.

Artículo 226.- El visto bueno de seguridad y operación, es el documento por el cual la Dirección, hace constar que una instalación o edificación que se ejecuta según los casos señalados en el artículo siguiente, reúne las condiciones de operación y de seguridad previstas en este Reglamento, previa inspección de las mismas y siempre que las pruebas de carga y de las instalaciones resulten satisfactorias. El visto bueno de seguridad y operación, se concederá una vez liquidados los derechos que para el mismo fija la Ley de Ingresos del Municipio de Nava, previamente al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, el que deberá renovarse anualmente, excepto cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará además, cada vez que cambie de ubicación.

Artículo 227.- Requieren el visto bueno de seguridad y operación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

I.- Las escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.

II.- Los centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes.

III.- Las instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como

canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas y locales para billares o juegos de salón. Y.

IV.- Los transportes electromecánicos, en este caso el visto bueno sólo se concederá después de efectuadas la inspección y las pruebas correspondientes, siempre que previamente se acredite la responsiva que debe otorgar la persona que hubiere instalado los aparatos.

Artículo 228.- Recibida la manifestación de la terminación de una obra, la Dirección, ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos especificados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados, que hubieren servido de base para el otorgamiento de la licencia. La Dirección, podrá permitir diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad, y asimismo se respeten las restricciones indicadas y se cumplan las características autorizadas en la licencia respectiva, así como el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento. Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este artículo, la dirección, autorizará su uso y ocupación.

Artículo 229.- Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciere que la obra no se ajustó ni a los planos autorizados, la Dirección, ordenará al propietario ejecutar las modificaciones que fueran necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la propia Dirección, no se autorizará el uso y la ocupación de la obra.

Artículo 230.- La Dirección, está facultada para ordenar la suspensión parcial o total de una obra, cuando ésta se haya ejecutado en contravención de las especificaciones contenidas en este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. Cuando se detecte una obra terminada o en proceso de terminación, que haya cumplido con los ordenamientos de este Reglamento y con las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad, el propietario podrá obtener la licencia de construcción en los términos de Regularización, sujetándose al siguiente procedimiento: Gaceta Municipal Edición Especial Suma Reglamentaria Municipal Reglamento de Urbanismo, Construcción y Obra Pública de Nava.

I.- Solicitar por escrito la regularización.

II.- Presentar la documentación señalada en el Capítulo XXXVIII para el trámite de licencias de construcción según obra a realizar, de este Reglamento, Y.

III.- Reciba la documentación la Dirección, revisará y notificará una inspección a la obra que se pretende regularizar, y si de ella resultare que la misma cumple con los Requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y que se ajusta a los documentos exhibidos en la solicitud de regularización de la obra. La Dirección autorizará su regularización, previo pago de los derechos por construcción y de las sanciones que se hubiesen impuesto en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio de Nava y de este Reglamento.

Artículo 231.- Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas talleres o laboratorios, se requerirá la autorización, para la operación, previa inspección que practique la Dirección. Dicha autorización, se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación, que para esa clase de establecimientos o instalaciones se exigen en este Reglamento y en las demás disposiciones relativas. La autorización, tendrá una vigencia de dos años y será revalidada por períodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, máquinas e instalaciones existentes en el.

CAPITULO XL

Medidas, infracciones y sanciones

Artículo 232.- Mediante orden escrita, motivada y fundada, la Dirección podrá inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentre en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

Artículo 233.- La Dirección, vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento mediante al personal que comisione al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que los identifique en su carácter oficial de inspector de obra y de órdenes escritas, en las que se precisará el objeto de las visitas, la causa o motivos de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se fundamenten. Los propietarios o sus representantes, los encargos de la obra, los directores responsables de la obra y los colaboradores de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate. Al término de la diligencia, se levantará en su caso, el acta correspondiente en que se hará constar la violación a las disposiciones del presente Reglamento y de los hechos, actos u omisiones en que consistan estas. Los inspectores de obra de la dirección, deberán firmar en el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y las observaciones que hubieren hecho.

Artículo 234.- Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o la gravedad del caso, a fin de que sean corregidas.

Artículo 235.- Para los efectos del presente Reglamento, los propietarios y los Directores Responsables de Obra serán los únicos responsables de las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables y les serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por la Ley y el propio Reglamento. Las sanciones podrán ser impuestas conjunta o separadas a dichos responsables.

Artículo 236.- En caso de que el propietario de un predio o de una edificación, no cumpla con las órdenes giradas con base a este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que hubiere ordenado y tomará las demás medidas que considere necesarias, incluyendo la clausura de la obra, pudiendo hacer uso de la fuerza pública, en los siguientes casos:

- I. Cuando la edificación de un predio se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado.
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas en base a este Reglamento dentro del plazo fijado para tal efecto.
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas impuestas a los predios.
- V. Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- VI. Cuando el propietario, el Director Responsable de Obra o los dependientes de éstos, se opongan a las visitas oficiales de los inspectores de la obra, a la ejecución de las obras o demoliciones ordenadas por la Dirección o cuando violen las órdenes de clausura, Y.

VII. Cuando su cauce perjudice a tercero y exista queja del afectado. Si el propietario del predio en que la Dirección se vea obligada a efectuar las obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, su expediente será turnado a la Dirección de Ingresos y Tesorería Municipal para iniciar el procedimiento económico coactivo para estos efectos, los adeudos tendrán la calidad de créditos fiscales.

Artículo 237.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente capítulo, la Dirección, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

I. Cuando la obra se ejecute sin la licencia de construcción respectiva.

II. Cuando la licencia de construcción haya sido revocada o fenecido su vigencia, y en los demás casos que expresamente ordene la Dirección en base a lo dispuesto en este Reglamento.

III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás dispositivos de protección que hubiere indicado la Dirección o según lo previsto en este Reglamento.

IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden ya notificada dentro del plazo que se hubiere fijado para tal efecto.

V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la licencia y en la constancia de alineamiento oficial.

VI. Cuando la obra se hubiere ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a lo previsto en este Reglamento.

VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Dirección a las obras.

VIII. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes propiedad del Ayuntamiento o de terceros, Y.

IX. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o la seguridad de una construcción.

X. Cuando se utilice una construcción en todo o parte a un uso o destino diferente del que se hubiera autorizado. El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hubieren regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados por la Dirección en los términos de este Reglamento.

Artículo 238.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por ellos mismos o por orden de la Dirección, por más de 30 días, están obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de barda la que será de 2.00 m. de altura como mínimo, cuando falte muro o fachada, se clausurarán los vanos que existen cuando el muro de la fachada esté construida en forma tal que impida el acceso a la construcción. El estado de clausura, suspensión total o parcial impuesta en base este artículo, no será levantado en tanto no se haya pagado los derechos por construcción y/o las multas derivadas de las violaciones de este Reglamento y cumplido con lo ordenado. Y para el caso de ser destruidos los sellos de clausura o de infringirse lo dispuesto en este capítulo se procederá en contra del propietario y/o del Director Responsable de Obra conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y el Reglamento del Estado, sin perjuicio de las sanciones económicas que la Dirección les imponga.

Artículo 239.- Cuando la autoridad municipal determine la aplicación de una multa o sanción en una obra en proceso por cualquier falta o incumplimiento previsto en este reglamento deberá haberse efectuado previamente la inspección correspondiente y levantado el acta, anotando fecha y personas que intervinieron, quienes rubricaran la misma al final de la visita, dejando el inspector copia en la obra,

siendo responsabilidad del propietario y/o del Director Responsable de Obra el realizar la anotación correspondiente en bitácora.

Artículo 240.- Para determinar el monto de las sanciones correspondientes a la falta u omisión de acuerdo a lo estipulado en este capítulo, se tendrá en cuenta lo previsto en la Ley estatal y Reglamento del Estado.

CAPITULO XLI

Medios de impugnación

Artículo 241.- Procederá el recurso de reconsideración en contra de la negativa del otorgamiento de la certificación de alineamiento oficial, de las constancias de uso de suelo, de construcción de cualquier tipo de obra y de demolición, contra la cancelación de licencias, la suspensión o clausura de obras o las órdenes de demolición, reparación o desocupación o la imposición de sanciones así como contra la negativa de la autorización de fraccionamientos o de su recepción.

Artículo 242.- El recurso deberá interponerlo el propietario o el Director Responsable de Obra ante la Dirección, dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se le notifique el acto o resolución correspondiente. Admitido el recurso, se suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado si lo solicita el promovente y otorga para garantizar el interés fiscal y los daños a terceros. En su caso, depósito en efectivo en la Dirección de Ingresos y Tesorería Municipal. No se concederá la suspensión, cuando sea en perjuicio de la colectividad o se contravenga disposiciones de orden público. La suma fijada por la Dirección como depósito no será inferior a 2 tantos del interés fiscal o de los daños estimados a terceros.

Artículo 243.- El escrito por el que se interponga el recurso de reconsideración, no estará sujeto a forma especial alguna y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale el domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 244.- Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y la hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogará las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, un acta suscrita por los que en ella hubieren intervenido. La resolución que recaiga sobre dicha instancia deberá pronunciarse dentro de los treinta días hábiles a la celebración de la audiencia y será notificado personalmente.

TITULO SÉPTIMO

Servicios públicos municipales

CAPITULO XLII

Agua potable y alcantarillado

Artículo 245. Las especificaciones para el proyecto y construcción de sistemas de suministro de agua

potable y red de alcantarillado, se registrarán de acuerdo con las Leyes y Reglamentos vigentes, así como las normas de la Comisión Nacional del Agua.

Todo proyecto de nuevo fraccionamiento, ampliación o tendido de líneas y redes en colonias existentes, deberá ser validado y aprobado por el Sistema Municipal de Aguas y Saneamiento.

CAPITULO XLIII

Pavimentos

Artículo 246.- Se entiende por pavimento, a la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento, y cuya función principal es soportar las cargas rodantes y tramitarlas a las terracerías distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones perjudiciales en ellas.

Artículo 247.- Corresponde a la Dirección, fijar las normas y tipo de pavimento que deba ser colocado tanto en las nuevas áreas de la ciudad como en aquellas en que habiendo pavimento sea éste renovado o mejorado.

Artículo 248.- Los pavimentos se pueden construir de dos tipos: rígido, esto es de concreto hidráulico, y el de tipo flexible, como el de concreto asfáltico.

Artículo 249.- La Dirección fijará en cada caso particular, las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en la pavimentación indicando además los procedimientos de construcción, equipo, herramientas a usarse y demás características.

Artículo 250.- Los pavimentos tendrán las siguientes especificaciones mínimas:

I.- Pendiente mínima longitudinal.- 0.2 %; Pendiente transversal (bombeo).- 2.0 %

II.- Pavimentación flexible (concreto asfáltico) mezcla caliente.

a) En vialidades secundarias y colectoras: compactación de terreno natural 90 % en un espesor de 15 cms.; base con material de banco tipo Reynosa compactación 95% proctor; Espesor mínimo 0.15 mts.; carpeta 3 cms. compactos.

b) Vialidades primarias (avenidas principales y bulevares): compactación de terreno natural 95 % en un espesor de 15 cms.; base con material de banco tipo Reynosa compactación 95% proctor; Espesor mínimo 0.20 mts.; carpeta 5 cms. compactos.

c) Libramientos o vialidades subregionales. Se tomarán en cuenta las normas y especificaciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

III.- Pavimento rígido (concreto hidráulico): Compactación de terreno natural 95 % en un espesor de 15 cms.; base con material de banco tipo Reynosa compactación 95% proctor. Espesor mínimo 0.15 mts. Concreto hidráulico con un espesor mínimo de 12 cms.; resistencia $f'c=200$ kg/cm² armado según proyecto, acabado rayado y vibrado, unión con juntas de dilatación.

Artículo 251.- Cuando sea necesaria la ruptura del pavimento de las vías públicas para la ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar la autorización de la Dirección, previamente a la iniciación de los trabajos. La Dirección, de acuerdo con la magnitud de la ruptura señalará las condiciones bajo las cuales se deberán desarrollar los trabajos y fijará un tiempo para su correcta reparación en la inteligencia de que transcurrido este plazo, procederá a ejecutarlos, obligándose al responsable a cubrir íntegramente el monto de los mismos.

CAPITULO XLIV

Guarniciones y banquetas.

Artículo 252.- Se entiende por guarnición, una recta de concreto construida entre el arroyo y la banqueta con el objeto de delimitar a éstos, así como proteger a las banquetas y contener su relleno.

Artículo 253.- Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico con una resistencia a la compresión $f'c = 150 \text{ kg/cm}^2$: Estas podrán ser rectas, coladas en el lugar, o bien, prefabricadas.

Artículo 254.- Las guarniciones de tipo recto, deberán ser de sección trapezoidal., con su pendiente hacia el pavimento de 0.20 m. de base inferior, 0.15 m. de corona y 0.35 m. de altura, debiendo sobresalir 0.15 m. del pavimento; o bien, del tipo "pecho de paloma" de 0.35 mts. x 0.35 mts. con un ancho de corona de 0.15 mts. Las guarniciones prefabricadas seguirán las mismas normas del tipo recto y deberán ser unidas con mortero 1:2:7; y estarán asentadas sobre una plantilla de mortero 1:2:7: de 0.3 m. de espesor mínimo

Artículo 255. – La construcción de las guarniciones coladas en el lugar deberá ser sobre terreno firme nivelado y compactado de acuerdo al nivel de alineamiento definido en el proyecto de fraccionamiento o bien el determinado por la Dirección.

Artículo 256.- Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que aún con finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

Artículo 257.- Se entiende por banqueta a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones. Los anchos mínimos de las banquetas serán de 2.50 m. cuando sean calles primarias o avenidas y de 2.00 m. cuando se trate de calles secundarias o colectoras, en los términos de la ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila. Para vialidades subregionales se considerará lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano.

Artículo 258.- Las banquetas deberán construirse con concreto hidráulico con resistencia mínima de 150 kg/cm^2 a los veintiocho días, espesor mínimo de 0.08 m. y pendiente transversal de uno y medio al 2% con sentido hacia el arroyo.

Artículo 259.- El concreto de las banquetas estará apoyada sobre una capa de terracería, sometida previamente a una compactación, cuando menos con pisón de mano.

Artículo 260.- El acabado de las banquetas será integral y con una superficie floteada con llana o escobillada.

Artículo 261.- Excepcionalmente podrá La Dirección, autorizar la construcción de banquetas con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

Artículo 262.- En las banquetas y accesos a lugares públicos tanto abiertos como son calles, plazas y jardines, como cerrados, en el caso de edificios se deberá considerar el ubicar una o varias que faciliten el acceso a minusválidos tomando en cuenta las normas estipuladas en la Comisión Estatal Coordinadora para el Bienestar y la Incorporación al Desarrollo de las personas con Discapacidad.

Artículo 263.- Para garantizar la calidad de las obras a que se refiere este capítulo, el ejecutor deberá presentar el informe con los resultados satisfactorios de las pruebas efectuadas en los materiales utilizados en la construcción, avaladas por un laboratorio establecido en la entidad, reservándose La Dirección, el derecho de verificar los resultados de dicho informe.

CAPITULO XLV

Alumbrado público

Artículo 264.- Corresponde al Municipio de Nava, la prestación del servicio de alumbrado público, que consiste en la instalación y conservación de postes, luminarias y además equipo que se requiera. Queda estrictamente prohibido a los particulares, la ejecución de obras que afecten las propias instalaciones o la prestación del servicio.

Artículo 265.- La autorización para realizar instalaciones de alumbrado público en fraccionamientos del Municipio de Nava, la solicitará ante la Dirección, el propietario o su representante legal, adjuntando tres copias del proyecto con la factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 266.- La Dirección, dará respuesta por escrito a la solicitud presentada, en un plazo que no accederá de quince días hábiles, indicando los lineamientos apropiados para el desarrollo del proyecto y que serán los siguientes:

I.- TRANSFORMADOR.

- a).- Capacidad máxima.
- b).- Número de fases.
- c).- Relación de voltajes.
- d).- Características mecánicas y eléctricas. y , 7
- e).- Protecciones

II.- ACOMETIDA.

- a).- Localización de equipo de medición
- b).- Calibre del conductor
- c).- Diámetro de ducto y mufa
- d).- Capacidad de interruptor. Y,
- e).- Tipo nema de interruptor

III.- EQUIPOS DE CONTROL

- a).- Contactor.
- b).- Fotocontrol.
- c).- Reloj programable. Y,
- d).- Otras protecciones.

IV.- CANALIZACIONES.

- a).- Tipo de ductos.

- b).- Diámetro mínimo.
- c).- Número de ductos. Y
- d).- Disposición de la zanja.

V.- CONDUCTORES

- a).- Tipo de aislamiento.
- b).- Calibre mínimo de circuito alimentador.
- c).- Caída de tensión máxima.
- d).- Longitud máxima del conductor para el circuito alimentador. Y ,
- e).- Calibre del conductor desde el circuito alimentador hasta la luminaria.

VI.- NIVELES DE ILUMINACIÓN Y UNIFORMIDAD.

- a).- En vías principales.
- b).- En vías colectoras.
- c).- En vías locales. Y,
- d).-Parques públicos

VII.- LUMINARIAS

- a).- Potencia máxima.
- b).- Características mecánicas, eléctricas, fotométricas y técnicas. Y,
- c).- Tipo de balastro

VIII.- LÁMPARAS

- a).- Características físicas
- b).- Características eléctricas y de incendio

IX.- POSTES Y BRAZOS

- a).- Tipo de materiales para su construcción
- b).- Diámetro mínimo y máximo
- c).- Formas.
- d).- Métodos de anclaje.
- e).- Longitud y forma de los brazos, y,
- f).- Distancia Interpostal

X.- OBRA CIVIL.

- a).- Profundidad de zanjas en cruces de calles.
- b).- Profundidad de zanjas en banquetas y camellones.
- c).- Construcción de bases. Y, 4 - 2 0 1 7
- d).- forma y dimensiones de los registros en piso.

XI.- VARIAS

- a).- Puesta a tierra del equipo.
- b).- Número máximo de luminarias por circuito.
- c).- Capacidad máxima del interruptor para el circuito derivado. Y,
- d).- Prueba, entrega y recepción.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Todo apartado no previsto en este reglamento estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila y el Reglamento de Construcciones

del Estado de Coahuila.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente Reglamento.

CUARTO.- Continúan vigentes las Licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a estas reformas por La Dirección y por el R. Ayuntamiento.

**LIC. ANA GABRIELA FERNANDEZ OSUNA
PRESIDENTA MUNICIPAL**

**LIC. CINTHYA DEYANIRA GALLEGOS COSIO
SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO**

