

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA TAM.

TITULO PRIMERO

Disposiciones Preliminares

ARTÍCULO 1º.- Es de utilidad pública e interés social el debido cumplimiento y la observancia de las normas del presente Reglamento, el cual es elemento integral del marco jurídico de las disposiciones aplicables en materia de planificación, urbanización, seguridad, estabilidad e higiene, así como las restricciones y modalidades que surjan del interés público al uso de los predios o de las edificaciones ya sean de propiedad pública o privada, dentro del municipio de Reynosa, Tamaulipas.

ARTÍCULO 2º.- El presente Reglamento contiene las normas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- I.- La utilización provisional de la vía pública en trabajos de construcción;
- II.- El proyecto arquitectónico de toda clase de edificaciones, así como la circulación, accesos, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, prevención de incendios y especiales en las mismas;
- III.- La seguridad estructural y de servicio de las edificaciones e instalaciones;
- IV.- La ejecución de las obras de la construcción;
- V.- El destino y conservación de predios y edificaciones;
- VI.- El registro de los Directores Responsables de la Obra;
- VII.- La expedición de permisos para construcciones, instalaciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones, demoliciones y excavaciones;
- VIII.- Los permisos para el destino o aprovechamiento de edificaciones, y
- IX.- La presentación de proyectos ejecutivos de vialidad e ingeniería de tránsito en fraccionamientos, condominios, centros comerciales, industriales, parques y obras similares.

ARTÍCULO 3º.- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural de Tamaulipas, Reglamento de Bando de Policía y Buen Gobierno, los Planes de Diagnóstico y de Estrategia del Plan de Desarrollo Municipal, como son: clasificación del territorio, vocación y potencialidades del territorio, estructura urbana y tenencia de la tierra e infraestructura urbana actual, Reglamento de Equilibrio y Protección al Ambiente del Municipio, Reglamento de Cementerios, la Normatividad Aplicable por Parte de los Reglamentos: de Protección Civil, Reglamento del Patrimonio Municipal, Reglamento de Rastro Municipal y este Reglamento, establecen los requisitos, disposiciones y condiciones para la edificación, instalación, estructuración o cualquier obra que se pretenda realizar, utilizar o cambiar de destino.

ARTÍCULO 4º.- El Republicano Ayuntamiento de la ciudad de Reynosa Tamaulipas, a través de su Secretaría, quien a su vez para hacer cumplir sus disposiciones, contara con el apoyo de la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo, todas dependientes de dicha Secretaría, quien conforme a sus atribuciones, tendrá a su cargo la aplicación y vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento y de los demás Ordenamientos aplicables conforme al Artículo anterior.

Para efectos de este Reglamento, en lo sucesivo se denominara la "Secretaría", a la Dependencia que el Reglamento de la Administración Pública de Reynosa, determine para llevar a cabo esta función.

ARTÍCULO 5º.- Para efectos de este Reglamento, la Secretaría tendrá, las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar y proponer al Presidente Municipal, las políticas, normas, planes y programas sobre para la organización, prevención y mejoramiento de aspectos arquitectónicos de elementos urbanos;
- II.- Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra, el cual será actualizado anualmente;
- III.- Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones a que se refiere este Reglamento;
- IV.- Otorgar o negar permisos, para la ejecución de las obras, edificaciones, proyectos ejecutivos de vialidad e ingeniería de tránsito, estudios hidrológicos e instalaciones a que se refiere este reglamento;
- V.- Realizar inspecciones a construcciones o lugares conforme lo establecen los ordenamientos vigentes;
- VI.- Autorizar el Reglamento Interno de Construcción y de Matriz de colores del Fraccionamiento;
- VII.- Impulsar los Programas del Buen Vecino y de Vecino Vigilante;
- VIII.- Aplicar en los casos previstos por este ordenamiento, las sanciones conforme a su esfera de competencia, previo procedimiento administrativo que se inicie;
- IX.- Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, o que causen las molestias indicadas en el artículo 15 de este Reglamento;

Comentario [C1]: Refiere al Plan de Desarrollo Municipal que cambia cada tres años. Básicamente es el plan de trabajo del alcalde. Creo que debieron de haber dicho Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se publicó el 12 de Marzo del 2003.

Comentario [C2]: Creo que faltó la palabra Ecológico después de Equilibrio

Comentario [C3]: Busqué en el Reglamento de la Administración Pública y esta Dirección no existe. Creo que debió decir con el apoyo de sus Direcciones y la Coordinación de Desarrollo Urbano

Comentario [C4]: Todas? si fue sólo una dirección

Comentario [C5]: Los únicos que pueden tener reglamento interno de construcción y matriz de colores son los fraccionamientos privados en régimen de condominio. Y eso lo rige la Ley de Propiedad en Condominio. Ahí viene que el reglamento interior lo aprueba la asamblea de condóminos y se agrega a la escritura constitutiva del condominio. Es un acuerdo privado. El municipio no tiene autoridad ahí. Y si piensan autorizar reglamentos de colonias "tipo privadas" pues a mí no me va a decir el mpio de qué color pintar mi casa.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- X.- Ejecutar las obras que hubiere ordenado realizar conforme a este Reglamento en rebeldía de propietarios que no las hubieren llevado a cabo y aplicar las sanciones correspondientes, previo acto debidamente fundado y motivado;
- XI.- Autorizar o negar, controlar y vigilar la ocupación o el destino de una estructura, instalación, edificio o construcción y en general, la utilización del destino de las edificaciones, practicando las inspecciones correspondientes;
- XII.- Tramitar los procedimientos coercitivos de ejecución de las sanciones impuestas a los particulares;
- XIII.- Auxiliarse de la fuerza pública conforme lo dispongan los ordenamientos municipales, y;
- XIV.- Seguir los procedimientos establecidos en reglamento, en los casos que proceda la aplicación de sanciones.

TITULO SEGUNDO

Vía Pública y Destino de Edificación

CAPÍTULO I

Generalidades.

ARTÍCULO 6º.- Definición. Para efectos de este Reglamento Vía Pública es todo espacio destinado al uso común y al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia, comprendiendo todo inmueble que de hecho se utilice para este fin, como son: calles, banquetas, parques y en general todos aquellos lugares que en forma permanente, temporal o transitoria sean centros de concurrencia pública.

El espacio denominado vía pública está delimitado por las dos superficies reales o virtuales, formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

La vía pública constituye un bien del dominio público y uso común público y en ninguna forma podrá ser utilizada total ni parcialmente la vialidad o camellones por la instalación de tianguis.

Se entiende por acera, la orilla de la calle de una vía pública con pavimento adecuado para el tránsito de los peatones, y por arroyo, la parte de la calle para la circulación vehicular.

ARTÍCULO 7º.- Función. Es característica propia de la vía pública el servir para la aeración, vistas, iluminación y asoleamiento de los predios y edificios que la limiten, para el libre tránsito de personas, para dar acceso a los predios colindantes y para alojar las instalaciones provisionales o permanentes de los servicios públicos.

Para que la vía pública cumpla con esta función, la Secretaría deberá tener conocimiento de lo que se realice en ella, con ella o sobre ella, por lo cual, toda dependencia federal, paraestatal, descentralizada, estatal, municipal, privada o de cualquier otra índole, deberá someter a la autorización de la Secretaría, todo proyecto, obra, demolición, reparación, instalación o cualquier otra actividad que tenga relación con la construcción en la vía pública, aún dentro de los derechos de vía respectivos.

ARTÍCULO 8º.- Régimen de las vías públicas. Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes que son destinados a un servicio público son inalienables e imprescriptibles y se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

ARTÍCULO 9º.- Permisos y concesiones. Los permisos y concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean sobre éstos a favor del permisionario o concesionario ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes; de los servicios públicos instalados; o en general, de cualquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas o bienes mencionados. No autorizándose permisos para tianguis en vías públicas y camellones centrales.

Quienes por permiso o concesión usen la vía pública o los bienes de que se trate, tendrán la obligación de proporcionar previamente a la Secretaría, un plano detallado de la localización de las instalaciones que vayan a ejecutarse.

ARTÍCULO 10º.- Presunción de la vía pública. Todo espacio señalado como vía pública en planos o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del municipio o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá como tal, salvo prueba en contrario.

Los inmuebles que en el plano de Lotificación de un fraccionamiento aprobado por el Ayuntamiento, aparezcan destinados a vía pública, al uso común o al de algún servicio público, se considerarán, por ese sólo hecho al dominio público del Municipio.

Comentario [C6]: Al usar la palabra tianguis limita. También aplican casetas de vigilancia, plumas de acceso, tubos, bardas (colonia leones)

Comentario [C7]: Excelente!

Comentario [C8]: En el primer párrafo del art 7 dice la palabra permanente. Se puede o no.

Comentario [C9]: Lo mismo, la autoridad puede dar permiso o concesiones (puentes peatonales con publicidad) temporales el aclarar tianguis está dirigido.

Comentario [C10]: El plano de Lotificación de acuerdo a la LDUET es parte del proyecto ejecutivo. Por lo que creo que es mejor decir en el "Proyecto Ejecutivo de la Licencia de Fraccionamiento y Urbanización del Suelo.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

La dependencia Municipal que se encargue de otorgar los permisos de Lotificación para fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales, remitirá copia de dicho plano a: El Registro Público de la Propiedad, a la Dirección de Catastro del Municipio y a la Secretaría, para los registros y cancelaciones correspondientes, marcándose en los mismos las vialidades autorizadas, las cuales bajo ningún caso podrán ser menores de trece metros de derecho de vía con banquetas de dos metros cada una y calzada de 9 metros para el tránsito de vehículos, como lo establece el numeral 49 Numero 3, fracción IV de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 11º.- Predios de propiedad privada usados para acceso a colindantes. Ningún terreno de propiedad y usos privados, destinados a dar acceso a uno o varios predios, podrá ser designado con alguno de los nombres comunes de calles, callejón, plaza, retorno, acera u otros sinónimos, ni con los que se usan para la nomenclatura de la vía pública y no será presumible como tal.

ARTÍCULO 12º.- Protección de la vía pública. La Secretaría no expedirá constancias o permisos de construcción, órdenes o autorizaciones para la instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas irregulares o aquellas que se presumen como tales, aunque no sean señaladas con ese carácter en el plano oficial.

Las Vías Públicas y los demás bienes de uso común o destinados a un servicio Público Municipal, son bienes del dominio público del Municipio regidos por las disposiciones legales correspondientes.

Para que la vía pública cumpla con sus funciones, los fraccionadores o promoventes del régimen de propiedad en condominio, estarán obligados a construir las guarniciones, banquetas y pavimentos en el tramo correspondiente al predio, además de lo solicitado por la Secretaría para cada tipo de fraccionamiento, debiendo construir, las banquetas de materiales antiderrapantes, con una pendiente en sentido transversal no mayor del 2% ni menor de 1.5% hacia el arroyo de la calle. Además deberá mantenerse la Vía Pública libre de obstáculos provisionales y permanentes, salvo autorización por escrito de la Autoridad Municipal Correspondiente.

Las vialidades e intersecciones entre estas, que estén consideradas en proyectos en los planes y programas indicados en el Artículo 30. de este Reglamento, deberán quedar protegidas mediante el derecho de vía correspondiente, el cual será considerado en franjas o áreas de terreno donde los permisos de construcción para cualquier tipo de edificación, serán negados.

ARTÍCULO 13º.- Modificación de la vía pública. Si por actualización de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en vigencia, se modifica el alineamiento oficial o el deslinde en predios, se observarán los dos casos siguientes:

a) Si se otorgó el permiso correspondiente y la construcción aún no se ha iniciado el propietario o poseedor no podrá comenzar la obra nueva o las modificaciones a las construcciones contraviniendo a las nuevas disposiciones, será necesario que se presente una nueva solicitud de alineamiento y lo demás que proceda para el permiso de obra.

b) Si se otorgó el permiso correspondiente y la construcción ya está en proceso, primeramente deberá suspenderse la obra procediendo a un trámite de indemnización.

Posteriormente se deberá solicitar otro permiso e iniciarse nuevamente el trámite.

CAPÍTULO II

VÍA PÚBLICA Y DESTINO DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 14º.- Siempre que alguna persona, empresa o compañía, debidamente autorizada por el H. Ayuntamiento, tenga que ejecutar obras de cualquier clase en la vía pública, recabará previamente un permiso especial, para cada caso del propio Ayuntamiento.

ARTÍCULO 15º.- Se requerirá la Licencia de Construcción para los siguientes casos:

- Realizar cualquier tipo de obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales, así como con materiales y escombros en obras de urbanización y edificación;
- Romper el pavimento o hacer cortes en guarniciones y banquetas para la ejecución de obras, y
- Construir instalaciones subterráneas.
- Realizar la Urbanización e Introducción de Infraestructura de un nuevo Desarrollo habitacional, Industrial o Comercial.

Bajo ningún caso podrán otorgarse la Licencia de Construcción en vialidades menores de trece metros de derecho de vía con banquetas de dos metros cada una y calzada de 9 metros para el tránsito de vehículos, como lo establece el numeral 49 Numero 3, fracción IV de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Comentario [C11]: No se llama permiso de Lotificación en la LDUET es: Licencia de Fraccionamiento y Urbanización del Suelo que es lo que quisieron decir. También hay autorizaciones de divisiones, subdivisiones, fusiones y relotificaciones pero no tienen vía pública. No hay licencia para conjuntos habitacionales.

Comentario [C12]: "Inscribiré una copia del acuerdo que autorice el proyecto ejecutivo y la autorización de Ventas" en vez de "remitiré copia de dicho plano" en la LDUET el interesado hace el trámite, aquí es la dependencia ojo.

Comentario [C13]: Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio nombre oficial.

Comentario [C14]: Faltó el sistema estatal de planeación e información geográfica mencionado en la LDUET

Comentario [C15]: La LDUET dice: ningún caso las vialidades del nuevo fraccionamiento podrán tener menos de trece metros de derecho de vía, ni menos de nueve metros de calzada principal p...

Comentario [C16]: Entiendo la motivación de la aclaración, pero si cambia la Ley...

Comentario [C17]: ¿Cuáles son las vías públicas irregulares?

Comentario [C18]: Salvo en el caso de rampas para discapacitados.

Comentario [C19]: Muy bien, solo que no mencionaron el Plan de Ordenamiento ...

Comentario [C20]: Así debe de ser. Permiso de construcción para edificación ...

Comentario [C21]: Usar mismo lenguaje: Plan de Ordenamiento Territorial y ...

Comentario [C22]: Es grave, esto va en contra de la no retroactividad de la ley ...

Comentario [C23]: Procede en los dos casos la expropiación e indemnización.

Comentario [C24]: Es lo mismo, persona física o moral ser consistentes a lo largo d...

Comentario [C25]: Especial o de construcción como el art 15. Usar mismo ...

Comentario [C26]: Propio ayuntamiento es lo mismo que "yo mismo"

Comentario [C27]: No se necesitan licencias para el servicio público. Acaso ...

Comentario [C28]: Cuando se urbaniza e introduce infraestructura en un nuevo ...

Comentario [C29]: La LDUET contempla fraccionamientos no desarrollados. Usar ...

Comentario [C30]: A ver si entendí. Por ejemplo no se otorgan licencias de ...

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 16º.- La Licencia de Construcción para la ejecución de obras y entrega de las mismas, será solicitado ante la Secretaría, y su otorgamiento tendrá el fundamento técnico y legal respectivo, de lo solicitado.

La Licencia de Construcción contendrá en cada caso las condiciones bajo las cuales se concede y la forma de ejecución de las obras, interrumpiendo el funcionamiento de la vía pública en tiempo y espacio mínimos, y en el mismo se obligara al solicitante a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o en su defecto, el pago de su importe cuando la Secretaría las realice.

En el caso de obras que por su naturaleza deban ser entregadas al Ayuntamiento, por cualquier dependencia pública o privada, éstas, tendrán la obligación de anexar al acta respectiva la siguiente documentación técnica, que avale su calidad y legalidad:

- 1.- Aviso de trabajo o acta de iniciación de obra;
- 2.- Bitácora de obra;
- 3.- Prueba de laboratorio;
- 4.- Acta de recepción de obra, y
- 5.- Fianza.

Bajo ningún caso podrán ser recibidas estas vialidades por el Municipio si las mismas no cuentan con el señalamiento vertical y horizontal y nomenclatura de calles, así como habilitados los camellones con jardinería como lo establece el numeral 51 y 52 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Esta documentación será analizada por la Secretaría, con el objeto de que la documentación antes descrita cumpla con las exigencias jurídicas y técnicas a que se sujetan, quienes darán su dictamen de aceptación o rechazo de la entrega de la obra al Ayuntamiento, en un término de 15 días hábiles.

ARTÍCULO 17º.- **Prohibición de uso.** No es procedente otorgar permisos a particulares para el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- a) Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- b) Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la instalación de tianguis, la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, vibraciones y luces intensas; la carga, descarga y almacenamiento de escombros y materiales para construcción, quedarán sujetos a la autorización, en tiempo y espacio que otorgue la Secretaría.
- c) Para elaborar mezclas de materiales directamente en pavimentos y banquetas, para tal efecto deberán usarse artesas de 1.5 metros por lado y de 20 centímetros de altura como mínimo y manteniendo en obra el número necesario de ellas para el debido cumplimiento de este precepto.
- d) Para ejecutar construcciones permanentes de cualquier tipo.
- e) Para conducir líquidos por su superficie.
- f) Para usar la vía pública en juegos de pelota, patines y otros entretenimientos o prácticas de esparcimiento colectivo que molesten al público que transite por ella en arroyos y banquetas,
- g) Para la atención a los transeúntes, prestación de servicios, venta de mercancía o la colocación de cualquier tipo de local que obstruya la circulación de peatones.
- h) Para depósito de basuras y otros desechos.
- i) Para demoler banquetas para ampliar estacionamientos.
- j) Para colocar topes para control de velocidad.
- k) Para aquellos otros fines contrarios al interés público según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

Para el uso de la vía pública que permitan otras dependencias ó áreas del Ayuntamiento, deberá obtenerse el permiso respectivo avalado por la Secretaría.

ARTÍCULO 18º.- **Permisos temporales para obras, materiales, escombros y otras instalaciones.** Los permisos que se otorguen para la ocupación y aprovechamiento de la vía pública o cualquier otro bien de uso común o destinado a proporcionar un servicio público, son siempre revocables y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general, de cualquiera de los fines a que esté destinada la vía pública y los bienes mencionados.

Toda persona física o moral, institución pública o privada que ocupe la vía pública con la ejecución de obras, materiales, escombros o instalaciones, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su cuenta cuando la Secretaría lo requiera, así como a instalar y mantener los dispositivos para el control de tránsito necesarios, ya sean señalamientos o semáforos, indicados por el Departamento de Tránsito del Municipio para evitar cualquier clase de accidentes. En el caso de que por falta de estos señalamientos, por mala ubicación de los mismos o por no sujetarse a lo dispuesto por el Departamento de Ingeniería de Tránsito, ocurran accidentes, el infractor quedará sujeto a la responsabilidad objetiva que resulte.

Sólo en casos especiales de obras en que no sea posible que los camiones de servicio o de suministro de materiales penetren al interior de los predios en que se ejecuten obras, el H. Ayuntamiento limitará dichos permisos al horario indicado en el Reglamento de Tránsito del Municipio de Reynosa, para que no se originen demoras o trastornos de ninguna naturaleza al tránsito de vehículos en el sector al hacer maniobras de carga y descarga y que no causen molestias a la vecindad.

Comentario [C31]: Igual ser consistentes usar persona física o moral. O cuáles son las dependencias privadas.

Comentario [C32]: En su caso.

Comentario [C33]: De garantía, de vicios ocultos, de qué? Además porque período o monto?

Comentario [C34]: Se están confundiendo, el CAPÍTULO habla de la Vía Pública, este ARTÍCULO habla de las obras en la misma. Por ejemplo si gas natural o la comapa después de tramitar la licencia del art 15 inciso C, y después de interrumpir el funcionamiento de la calle por un tiempo, entregan al municipio la calle. El municipio la va a recibir pavimentada o bacheada, pero ¿porqué la gas natural va a entregarla con nomenclatura?!

Los art 51 y 52 de la LDUET hablan de los requisitos de la Licencia de Fraccionamientos y su recepción, antes de su recepción NO es vía pública y no requiere licencia de construcción ya que va implícita en la licencia de fraccionamiento. Estos artículos NO tienen nada que ver en aquí.

Comentario [C35]: Al aclarar "particulares" se entiende que a las dependencias públicas si se le pueden otorgar permisos.

Comentario [C36]: sobran las medidas. Con la obligación de la utilización de artesas es suficiente. ¿A caso van a verificar las medidas?

Comentario [C37]: Como en los Leones

Comentario [C38]: Esto abarca los tan mencionados tianguis, además de limpiavidrios, taquerías sobre las banquetas que casi no hay.

Comentario [C39]: Nombre técnico es reductor de velocidad.

Comentario [C40]: Dirección de Comercio le va a pedir permiso a Obras Públicas.

Comentario [C41]: Usan la palabra institución pública también dependencia pública. Usar mismos términos

Comentario [C42]: Es departamento de tránsito o departamento de ingeniería de tránsito. Usar mismos términos.

Comentario [C43]: Civil y penal

Comentario [C44]: Debe decir la Secretaría

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

En los permisos que otorgue la Secretaría para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar de las obras, materiales, escombros o instalaciones a que se ha hecho referencia. Aunado a lo anterior, el permiso deberá indicar la superficie máxima y la forma en que podrá ocuparse; en el caso de obras o instalaciones la Secretaría lo indicará; y para materiales y escombros se regirá conforme a la siguiente tabla, la cual se aplicará a aquellas construcciones, que por su naturaleza, no contenga espacios abiertos al frente:

Superficie del lote en m2	Superficie de ocupación en m2
de 96 a 160	7
de 161 a 300	13
mayor de 300	18

En casas habitación y edificaciones de cualquier otro tipo, cuyo permiso de construcciones indique espacios abiertos al frente, no se permitirá la permanencia de materiales y escombros en un lapso de más de 12 horas, haciéndose acreedor a la sanción correspondiente, quien resulte responsable de esta falta.

En el caso específico de personas físicas o morales, propietarias de ollas revolvedoras para el transporte de concreto premezclado, están obligadas, durante el traslado, a colocar algún tipo de recipiente al final del canal empleado para deslizar el concreto, con el objeto de evitar que éste se vaya derramando por calles y avenidas; no se permitirá el lavado de estos canales en la vía pública. Las personas físicas o morales que contravengan esta disposición, se encontrarán sujetas al procedimiento administrativo marcado en este Reglamento respectivo, para su sanción correspondiente.

ARTÍCULO 19º.- Obras de emergencia. En casos de fuerza mayor, las empresas o dependencias de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de 24 horas a partir de aquel en que se inicien dichas obras. Cuando la Secretaría tenga la necesidad de remover o retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de las personas físicas o morales correspondientes.

La Secretaría tiene la facultad de ejecutar obras de emergencia en inmuebles públicos o privados para salvaguardar la seguridad e integridad física de terceros cuando éstas se vean afectadas. El pago de estas obras correrá por cuenta del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 20º.- Obras o instalaciones ejecutadas sin autorización. Cuando se estorbe el aprovechamiento de la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas realizadas contraviniendo o violando este Reglamento, se encontrarán sujetas al procedimiento administrativo marcado en el Reglamento respectivo, para su sanción correspondiente, además estarán obligadas a retirarlas o demolerlas.

CAPÍTULO III

Instalaciones Subterráneas y Aéreas en la Vía Pública.

ARTÍCULO 21º.- Instalaciones subterráneas. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos 50 cm del límite del predio (alineamiento oficial). LA SECRETARÍA fijara en cada caso, las profundidades máximas y mínimas a las que deberá colocarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

Cuando no existan camellones y la dimensión de la acera no permita la ubicación de las instalaciones, la Secretaría resolverá lo conducente. En todos los casos los constructores deberán reponer sin detrimento el pavimento existente.

La Secretaría deberá autorizar la construcción, modificación o reparación de instalaciones subterráneas, cuando la naturaleza de las obras lo requiera.

Los constructores deberán sujetarse a lo dispuesto en las Normas Técnicas correspondientes, de cada dependencia federal, paraestatal, descentralizada, estatal, municipal, privada o de cualquier otra índole, para determinar, en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada ducto o instalación y su respectiva localización en relación con las demás instalaciones, debiendo anexar a la solicitud correspondiente esta información.

Es obligación de los constructores, el supervisar estas instalaciones constantemente durante el proceso de la obra y entregar un informe del peritaje a la Secretaría, con los resultados obtenidos.

ARTÍCULO 22º.- Instalaciones aéreas. Las instalaciones aéreas que ocupen la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese único efecto, excepto cuando exista permiso por escrito y preciso para que otra persona física o moral los ocupe y de conformidad con lo especificado en el Artículo 7o. de este Reglamento.

Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia de 30 cm entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste y a no menos de un metro del alineamiento.

Comentario [C45]: Muy general.

Comentario [C46]: Y las personas físicas no?, deben de ser consistentes en utilizar personas físicas o morales y también ser consistentes en la utilización del término institución pública o dependencia pública en todo el reglamento.

Comentario [C47]: Debe de decir al siguiente día hábil.

Comentario [C48]: Al principio habla solo de empresas o dependencias de servicio público, y al final habla de personas físicas o morales. Ser consistentes. Además el sector público también deberá hacerse cargo de los costos.

Comentario [C49]: Es con minúsculas capitalizada la palabra.

Comentario [C50]: Si existiere

Comentario [C51]: Entonces la profundidad la fija la SECRETARIA o cada dependencia federal, paraestatal

Comentario [C52]: Es obligación de los constructores cumplir con el reglamento y los permisos y es obligación de la Secretaría supervisar su cumplimiento.

Comentario [C53]: Durante el proceso de la obra.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la Secretaría el trazo de la guarnición.

Se deberá observar la misma obligación descrita en el último párrafo del Artículo anterior.

ARTÍCULO 23º.- Altura de retenidas o implementos. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para el ascenso a los postes o a las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 24º.- Identificación de postes e instalaciones. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios con una marca o señal, conforme a sus lineamientos establecidos, notificando de ello a la Secretaría y deberán ser de color gris claro.

ARTÍCULO 25º.- Conservación, retiro o cambio de ubicación de postes e instalaciones. Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio.

La Secretaría podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de los postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad, porque se modifique la anchura de las aceras, se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera, cuando se apruebe un plan o proyecto de beneficio público que lo demande o cuando dejen de cumplir con su función, lo que se hará del conocimiento de cada propietario por escrito, donde se le requerirá para que lo retire, en el tiempo que el interesado solicite, después de recibido el aviso, de no hacerlo, la Secretaría lo ejecutará constituyendo un crédito fiscal en contra del propietario.

No se permitirá la instalación de postes ni la colocación de instalaciones en aceras, cuando se estorbe el acceso a un inmueble con ellos. Si el acceso al predio se construye después de colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados por el propietario de los mismos a solicitud y costo del afectado.

CAPITULO IV

Nomenclatura y Números Oficiales en la Vía Pública.

ARTÍCULO 26º.- Nomenclatura oficial. – Esta deberá ser coherente que respete la historia y tradición de la ciudad y ayude a distinguir con facilidad su estructura urbana con sus componentes principales, su red vial, sus espacios urbanos públicos y privados, el total de su mancha urbana desarrollada y sus reservas para el crecimiento futuro.

Solo el Ayuntamiento determinará el nombre oficial de las vías públicas, parques, jardines, plazas y espacios abiertos. No se usaran los nombres de personas que aun estén con vida.

ARTÍCULO 27º.- La nomenclatura de las vías y espacios públicos de la ciudad, podrá ser nominal o utilizarse el uso de nombres propios, y/o la numeración cartesiana o numérica.

ARTÍCULO 28º.-No deberán existir calles sin nombre, y cada calle deberá contar con placas nomencladoras que la identifiquen plenamente.

ARTÍCULO 29º.- La nomenclatura deberá ser homogénea, esto es:

- una misma calle no podrá tener dos nombres distintos.
- dos calles diferentes no podrán compartir el mismo nombre,
- un mismo predio no podrá tener dos números oficiales distintos,
- dos predios diferentes no podrán tener el mismo número oficial.

ARTÍCULO 30º.- Para el caso de tipología y colores se observara el cumplimiento del manual de identidad para nomenclatura, señalamiento y semaforización del Gobierno Federal.]

ARTÍCULO 31º.-Se entenderá por familia temática aquel conjunto de nombres que compartan un mismo tema cuando sea posible, se asignara una familia temática a los nombres de las calles de colonias, fraccionamientos o desarrollos que conformen una zona homogénea, claramente reconocible como tal, dentro del área urbana.

ARTÍCULO 32º.-Se deberá mantener el patrimonio cultural de los nombres tradicionales de la ciudad.

ARTÍCULO 33º.- Se deberá uniformizar la denominación vial: boulevard, calzada, avenida, calle, privada y andador a fin de que estos conceptos correspondan con la jerarquía vial de la ciudad.

ARTÍCULO 34º.- Las vialidades primaria y secundaria deberán tener un solo nombre a todo lo largo de sus causas respectivos.

Comentario [C54]: Derogar, usar el REGLAMENTO DE NOMENCLATURA Y NÚMEROS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

Comentario [C55]: utilizar

Comentario [C56]: Este no existe. Si acaso esta el Manual Dispositivos de Control de Tránsito es calles y Carreteras de la SCT

Comentario [C57]: La LDUET no existen desarrollos. Usar mismos términos.

Comentario [C58]: Usar mismos términos que la LDUET. En la Ley no hay calzadas por ejemplo, por lo que en el Reglamento tampoco debería.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 35º.- Para las nuevas vialidades o espacios públicos se asignaran siempre nombres nuevos no existentes en el Nomenclatura de la ciudad.

Comentario [C59]: Siempre y cuando no se le esté dando continuidad a una vialidad existente. Art 34.

ARTÍCULO 36º.- Se evitara siempre asignar nombres diferentes para cada lado del cauce de una misma calle, aun cuando esta tenga un amplio camellón o un espacio verde intermedio.

ARTÍCULO 37º.- Se deberán continuar los nombres de las calles cuando estas sufran incrementos, extensiones o prolongaciones.

ARTÍCULO 38º.- Cuando se desarrollen nuevas colonias o fraccionamientos, no se deberán elegir familias temáticas ya existentes, ni podrán ser usados nombres de vialidades y espacios públicos que ya existan y aparezcan en el Nomenclátor.

ARTÍCULO 39º.- Se deberá hacer referencia a los lugares geográficos, sitios y monumentos de valor histórico o cultural.

ARTÍCULO 40º.- Se deberá reforzar la costumbre de referencia popular de los lugares, las calles y los espacios públicos de la ciudad.

ARTÍCULO 41º.- Se procurará recordar a los Reynosenses distinguidos fallecidos, adoptando como norma el no aceptar propuestas de nombres de personas que aun vivan o hayan fallecido recientemente. El Ayuntamiento y/o Secretario según sea el caso, se reservaran la facultad de evaluar casos de excepción cuando la importancia del personaje así lo amerite.

Comentario [C60]: No debe de haber excepciones.

ARTÍCULO 42º.- Las vialidades primarias y secundarias de la ciudad, y aun no construidas, podrán ser denominadas.

ARTÍCULO 43º.- Cuando el cauce de una misma calle tenga nombres diferentes, se uniformizará su nomenclatura mediante el uso de uno solo de sus nombres actuales para toda la longitud de la calle, o mediante la asignación de un nuevo nombre que la identifique en toda su extensión.

ARTÍCULO 44º.- La nomenclatura de asentamientos irregulares será definida al momento de su regularización.

ARTÍCULO 45º.- Deberá evitarse la incongruencia entre la nomenclatura y la estructura urbana de la ciudad, pues esta impide localizar con facilidad los distintos componentes urbanos.

ARTÍCULO 46º.- En la solución de casos repetidos de nomenclatura, permanecerán en primer lugar aquellos nombres que contribuyan a reforzar la estructura urbana, y después aquellos que cuenten con una historia o tradición más importante.

ARTÍCULO 47º.- En la solución de conflictos de repetición de nombres se buscara unificar y reforzar las familias temáticas.

ARTÍCULO 48º.- En el caso de dos o más colonias que compartan la misma familia temática, se resolverá diferenciar la nomenclatura de las calles y los espacios públicos coincidentes mediante la adición del nombre de las colonias a la nomenclatura de todas sus calles y espacios públicos.

ARTÍCULO 49º.- Para cambios de nombres repetidos en vialidades, se modificará, en orden de prioridad descendente: primero aquella ubicación menos céntrica, después aquella con una menor longitud, y por último, la de menor importancia en la jerarquía vial.

ARTÍCULO 50º.- El Ayuntamiento y la Secretaría según el caso, mantendrá y reforzara la congruencia de la nomenclatura de la ciudad cuando expida los alineamientos y números oficiales, las autorizaciones de fraccionamientos, las subdivisiones, las fusiones y las reotificaciones.

ARTÍCULO 51º.- De conformidad con el Reglamento de Construcciones del Municipio, el Ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de vías públicas, parques, jardines, pasajes públicos y plazas, así como la numeración de predios.

Comentario [C61]: El nombre es Reglamento de Construcción para el Municipio de Reynosa. Usar mismos términos. O al menos que estén hablando de otro reglamento.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 52º.- **Número oficial y colocación del mismo.** La Secretaría, previa solicitud señalará para cada predio de propiedad privada o pública el número que corresponda a la entrada del mismo, siempre que tenga frente a la vía pública. Los números pares irán a la derecha y los nones a la izquierda, recorriendo la calle partiendo del origen que será de los ejes o calles principales de la ciudad o poblados que para cada caso establezca dicho organismo municipal. En el caso de fraccionamientos o conjuntos habitacionales, se determinará desde la aprobación del proyecto correspondiente, el número oficial que corresponda a cada predio o fracción.

Es obligatorio para los propietarios de predios y lotes, la solicitud del número oficial y el grabado o pintado del mismo en una parte visible de la entrada a cada predio, deberá ser legible, y con un tamaño mínimo de 15 cm de altura.

La Secretaría otorgará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial que corresponderá a la entrada del mismo y de acuerdo con el registro que la Secretaría lleva para tal efecto.

Los propietarios de predios están obligados a conservar en buen estado las placas que haya otorgado la Secretaría, con la numeración y nomenclatura oficial de las calles que se asignó.

Ningún particular podrá quitar o alterar alguna de esas placas y en caso de necesitarlo por causa justificada, solo lo hará mediante autorización escrita del Ayuntamiento y quedando como único responsable.

ARTÍCULO 53º.- Deberá evitarse la incongruencia entre las series de números oficiales, ya sea por cruzamiento, omisiones o saltos en su secuencia, pues esta dificulta ubicar los predios urbanos.

ARTÍCULO 54º.- Para resolver la incongruencia en las series de números oficiales se tomará en cuenta el lote mínimo reglamentario como modulo para subdividir (6 metros de frente) y asignar una serie completa y coherente de números oficiales a todos los predios de ambas aceras de una calle. Cuando esto no sea posible, se utilizarán letras sucesivas, a partir de "A," para distinguir los números repetidos.

ARTÍCULO 55º.- La subdivisión de predios ocasionará la asignación de nuevos números oficiales para cada una de las fracciones resultantes. Cuando sea posible, la numeración para cada uno completará la serie correspondiente entre los dos números oficiales vecinos; en caso contrario se asignarán repeticiones del número oficial del predio con la adición de una letra sucesiva a partir de la "A".

ARTÍCULO 56º.- Deberá evitarse la repetición de nombres y números oficiales, pues ésta genera confusión e impide la correcta ubicación de los espacios públicos y privados.

ARTÍCULO 57º.- **Cambio de número oficial.** La Secretaría podrá, excepcionalmente, cambiar el número oficial para evitar confusiones o un fácil manejo de la numeración para lo cual notificará al propietario y a las Oficinas de Correos, a la Tesorería Municipal, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Comisión Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, Catastro y Predial Municipal, Teléfonos de México y Comisión Federal de Electricidad, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias tanto en el nombre como en el número oficial en los planos y registros correspondientes. Quedando el propietario obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior 90 días más.

CAPÍTULO V

Alineamientos.

ARTÍCULO 58º.- **Definición.** El alineamiento oficial es la línea real o virtual que limita, al terreno o al predio respectivo, con la vía pública en uso o con la presunción de vía pública determinada en los planes o proyectos legalmente aprobados.

ARTÍCULO 59º.- **Constancia de alineamiento.** Previa solicitud, la Secretaría extenderá un documento que consigne el alineamiento oficial. En dicho documento se asentarán los datos exactos de su ubicación para efectos de localización. A solicitud del interesado, en el mismo documento se podrá incluir la constancia de número oficial.

El Propietario de toda nueva construcción o subdivisión que se levante con frente a la vía pública está sujeto al alineamiento oficial que le notifique la Secretaría.

La vigencia del alineamiento oficial se considera permanente hasta que la Secretaría por razones de interés o beneficio público, plasmados en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, modifique dicho alineamiento.

La ejecución de toda obra nueva y la modificación o ampliación de que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva, de la presentación de la constancia del alineamiento oficial.

Si entre la fecha de expedición del alineamiento oficial y la de solicitud del permiso de construcción transcurren más de 180 días, el interesado deberá solicitar un nuevo alineamiento o la ratificación del mismo, con el objeto de que la construcción quede dentro del alineamiento oficial si es que este se modificó en dicho lapso.

La Secretaría, conservará en el expediente de cada predio, copia de alineamiento respectivo y enviará otra, a la Dirección General de Catastro, a las Tesorerías Municipales.

Comentario [C62]: No se entiende, depende como estés parado es izquierda o derecha. Checar el reglamento de nomenclatura o aclarar norte sur este oeste.

Comentario [C63]: En la LDUET no hay conjuntos habitacionales, hay fraccionamiento habitacional, habitacional popular, etc. Dejar la palabra fraccionamientos en plural o describir todos los de la ley. Mencionar Proyecto Ejecutivo como la Ley no Proyecto correspondiente. No se debe de otorgar número oficial a fracciones de predios.

Comentario [C64]: En la autorización de fraccionamientos no se autorizan fracciones de predios. Estos se subdividen en su caso por el particular. Este tema está en el art 55.

Comentario [C65]: "un solo" es redundante en mi opinión

Comentario [C66]: frente

Comentario [C67]: La Ayuntamiento no otorga que yo sepa placas con los números oficiales. Se vuelve a usar la palabra "particular" las dependencias públicas no necesitan permiso para mover la placa?

Comentario [C68]: No se necesita justificar.

Comentario [C69]: Punto. No se debe justificar.

Comentario [C70]: Tiene otro nombre oficial. La comapa no tiene la palabra saneamiento. Aquí deberían ser puros dependencias públicas, eliminar Telmex o agregar axtel, alestra, etc.

Comentario [C71]: Si en un plan se dice que el libramiento X va a pasar por X lado está bien. Mas no es vía pública. Sera vía pública cuando se ceda por parte del propietario el derecho de vía cuando este fraccione. Pero si este no fracciona y es la autoridad la que quiere hacer el libramiento, esta última tiene que comprar-expropiar. No existe el término presunción de vía pública en un plan!!

Comentario [C72]: No se entiende. Para la expedición de Licencia de Construcción, modificación o ampliación de una edificación se requiere la presentación de la constancia de alineamiento oficial.

Comentario [C73]: Punto. No se tiene que justificar

Comentario [C74]: No sé si sea plural.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

La constancia de alineamiento no constituye de ninguna manera un permiso de construcción.

No se expedirán alineamientos, números oficiales, licencias de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios para predios con frente a la vía pública, si éstas no se ajustan a la planificación oficial o si no satisfacen las condiciones reglamentarias y medidas mínimas de frente de lote de 6 mts.

ARTÍCULO 60°.- Modificaciones del alineamiento. Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el Artículo anterior y la presentación de la solicitud de permiso de construcción, se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Si las modificaciones del alineamiento, ocurrieran después de concedido el permiso de construcción, la Secretaría, ordenará la suspensión de los trabajos para que se revise y adecue el proyecto y construcción, y se ajuste a las modalidades y limitaciones del nuevo alineamiento que se señale.

ARTÍCULO 61°.- Prohibición para hacer obras. Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el alineamiento oficial quedara dentro de una construcción, no se permitirá hacer obras que modifiquen la parte de la construcción que sobresaiga del alineamiento, excepto con autorización especial de la Secretaría. Dicha autorización se considerará transitoria y la obra deberá desaparecer cuando lo ordene la propia Secretaría.

CAPÍTULO VI

Destino de Edificación

ARTÍCULO 62°.- Control. En materia de destino de Edificación, todas la obras e instalaciones que se realicen dentro de la jurisdicción municipal, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas y en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Reynosa y su tabla de compatibilidades urbanísticas y demás Planes y Programas indicados en el Artículo 3o. de este Reglamento y las declaratorias aplicables para este caso. Ninguna autorización o licencia podrá ser otorgada sin que se hayan cumplido todos y cada uno de los requisitos que estas disposiciones señalan.

La Secretaría, estará facultada para revisar que los usos autorizados otorgados con las licencias de construcción se mantengan sin cambio ya que esto puede afectar tanto a la seguridad de los usuarios del inmueble, a la seguridad de los vecinos del inmueble o bien puede impactar en la estructura e imagen urbana de la ciudad.

Cualquier cambio de destino de edificación autorizado deberá solicitarse y justificarse ante la Secretaría, para que ésta, mediante un dictamen técnico/jurídico lo autorice.

La Secretaría emitirá un Dictamen Técnico/Jurídico en el cual autorizará en los Fraccionamientos Nuevos que vialidades primarias y secundarias, tienen características constructivas para utilizarse a futuro con fines de explotación de rutas fijas de transporte público de pasajeros y de Servicios.

ARTÍCULO 63°.- Verificación. La Secretaría revisará la factibilidad del destino de edificación, de acuerdo con los lineamientos señalados en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en el Acuerdo de Autorización, así como otros Planes mencionados en el Artículo 3° de este reglamento y los que resulten de mayor rango que éstos.

Queda estrictamente prohibido otorgar Destino distinto de habitacional a la Edificación que fue autorizada con Uso Habitacional por acuerdo de Fraccionamiento.

ARTÍCULO 64°.- Estudio de compatibilidad urbanística de edificación. La persona física o moral, pública o privada que pretenda realizar obras e instalaciones de cualquier tipo, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas obras, el resultado del estudio de compatibilidad urbanística, el cual será expedido únicamente por la Secretaría.

El estudio de compatibilidad urbanística de edificación es independiente y condiciona, por parte de la Secretaría, la expedición de autorizaciones, permisos y licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable a fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, Regímenes de Propiedad en Condominio, construcciones de todo tipo, demoliciones, adaptaciones de obras, condominios, urbanizaciones y cambios en el uso o destino del inmueble.

Este estudio con base en la zonificación prevista en los programas, planes y declaratorias de desarrollo urbano, así como las autorizaciones de Fraccionamientos, señalará los destinos de edificación permitidos, condicionados o prohibidos del área o predio.

ARTÍCULO 65°.- Limitación de los permisos. El cumplimiento del Artículo anterior no implica el sentido afirmativo de la autorización, permiso o licencia de construcción, la Secretaría lo considerará como elemento integrante para el otorgamiento de dicho permiso de construcción.

En base a lo determinado por la Dirección de Protección Civil Municipal, la Secretaría negará cualquier autorización para destino de edificación cuya ubicación implica riesgos urbanos.

Comentario [C75]: Creo que este trámite no existe en la Secretaría.

Comentario [C76]: Consistencia. Es permiso o licencia. No es retroactivo está mal.

Comentario [C77]: Ósea si me dan permiso de construcción con un alineamiento de calle de 13mts y después deciden que la calle ahora se va a ampliar a 17mts me tengo que ajustar. Creo que la autoridad primero tiene que comprar-expropiar antes de modificar un alineamiento sobre propiedad privada. Se puede abusar que con el puro alineamiento se diga: por aquí va a pasar una calle con permiso. La autoridad no debe de aumentar la vía pública en perjuicio de la propiedad privada con un alineamiento. Se debe de comprar o expropiar. Por mi experiencia es muy peleado en tribunales y siempre lo gana los particulares. Ojo. Hay dos supuestos. Cuando un fraccionador pide permiso le dicen aquí va a ir el libramiento X y él lo tiene que respetar y esa área se la toman en cuenta en su área de vialidades, ya que comoquiera tiene que dejar esas áreas, áreas verdes etc. Solo tiene que diseñar acorde. El otro supuesto es que la autoridad quiera construir el libramiento X sobre un terreno. No se vale decir: por alineamiento aquí va el libramiento con permiso. No tiene que comprar-expropiar. Ojo

Comentario [C78]: Usar Nombre Real

Comentario [C79]: Capitalizado o no.

Comentario [C80]: Entiendo el sentido pero creo que debe de ir en Título Octavo. Este es de edificación.

Comentario [C81]: No existe, esta la ley de DU y el Plan de Ordenamiento.

Comentario [C82]: No es un término jurídico, creo que hay leyes complementarias, supletorias y no sé qué más. Checar con un abogado el lenguaje.

Comentario [C83]: Entiendo el sentido, pero el art 61 dice que los destinos se sujetan al plan de ordenamiento y ahí se menciona en su matriz de compatibilidad los usos compatibles y prohibidos. Cualquier ciudadano puede cambiar el uso de edificación por uno compatible según la matriz y no se lo pueden negar. Por lo qu(...

Comentario [C84]: Abrogar. Totalmente en contra del Plan de ordenamiento y la ley. La Secretaría no puede condicionar la expedición de autorizaciones, permisos y licencias a un estudio, poniendo más (...

Comentario [C85]: ...que no se puedan subsanar.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

CAPÍTULO VII

Restricciones a las Construcciones con Respecto a la Vía Pública

ARTÍCULO 66º.- **Relativo a la escrituración de los predios.** Los Notarios Públicos deberán, bajo su responsabilidad, dar fe y extender escritura pública de los actos, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de las edificaciones construidas sobre él, [previa constancia de compatibilidad urbanística de edificación], otorgada por la Secretaría, obteniéndose por parte del vendedor con una vigencia máxima de 30 días calendario anterior al acto de escrituración del predio y deberá hacerse del conocimiento del comprador, que las cláusulas relativas a la utilización de la edificación, este acorde a el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Reynosa Tamaulipas.

ARTÍCULO 67º.- **Destinos mixtos.** Los proyectos para edificios que contengan dos o más Destinos a que se refiere este Reglamento; se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

ARTÍCULO 68º.- **Zonificación y Destino de Edificaciones.** La Secretaría en los términos del Artículo 5 de este Reglamento, tiene la facultad de determinar las áreas en las que por razones de planificación urbana, se zonifique el Municipio de Reynosa y determine el Destino al que podrán destinarse las Edificaciones, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellas de acuerdo con los lineamientos establecidos en los Ordenamientos de observancia general.

ARTÍCULO 69º.- **Restricciones.** La Secretaría, establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o destino de edificaciones, ya sea en forma general (en determinadas zonas, fraccionamientos y en vías primarias) o en lugares y casos concretos, y las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento que expida, quedando obligados los propietarios o poseedores de los inmuebles a respetarlas.

[Las construcciones, rehabilitaciones, ampliaciones, y/o licencias de funcionamiento y ocupación de inmuebles localizados en alguno de los corredores urbanos, se regularán en forma estricta.]

Para mejorar las condiciones de circulación en los cruzamientos de vías públicas, es de utilidad pública la formación de ochavos en los predios y edificaciones, en toda su altura, situados en esquinas, evitando el inconveniente de la intersección en ángulo recto y se aumente la visibilidad, conservándose para los peatones el ancho de ambas banquetas. [Queda estipulada la obligatoriedad de la observancia de este Artículo.]

La superficie de los ochavos nunca será menor de 4.50m metros cuadrados, conservando igual medida para los catetos. La línea de la hipotenusa podrá sustituirse por una curva simple o compuesta, que sea tangente, en la mitad de la curva.

Quando la intersección forma ángulos mayores de 120 grados, procede la eliminación del ochavo.

Toda construcción provisional o permanente, que impida el libre tránsito de personas, en la línea del ochavo colindante con el pavimento tendrá que ser retirada conforme a las atribuciones de la Secretaría

La Secretaría establecerá las normas especiales de diseño y construcción que deban contener los proyectos, con el fin de facilitar los accesos y las circulaciones para las personas discapacitadas, así como los señalamientos respectivos que permitan su fácil localización y respeto a las mismas. Los propietarios de los inmuebles a los que se les fijen estos requerimientos, deberán acatarlos obligatoriamente.

Quando por necesidades del proyecto, se tengan que derribar uno o varios árboles, tanto dentro del lote como en la vía pública, se deberá anexar a la solicitud de permiso de construcción, el correspondiente al derribo de árboles extendido por la [Autoridad competente.]

ARTÍCULO 70º.- **División de predios.** La Secretaría, no expedirá licencias para construcción en fracciones o lotes provenientes de Fraccionamientos, Subdivisiones, Régimen de Propiedad en Condominio, división o fusión de predios no aprobados por el Ayuntamiento.

Para que los notarios puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por la expresada dependencia y hará mención de él en la escritura agregándolo al apéndice respectivo, además deberá incluir la [factibilidad del uso del suelo.]

La Secretaría, no realizará ningún trámite, si cada una de las fracciones o lotes que resulten del Fraccionamiento o Régimen de Propiedad del Condominio no tienen por lo menos una superficie de 96 m² y un frente de 6 m a la vía pública.

Se exceptuarán los casos de remanentes de predios afectados para obras públicas, en los que se podrá expedir licencia de construcción para fracciones o lotes cuya superficie sea como mínimo de 60 m² en los de forma rectangular o trapezoidal, y de 80 m² en los de forma triangular y siempre que el frente a la vía pública no sea menor de 6 mts.; siendo obligación de la autoridad expropiar el remanente que no cumpla con las restricciones de este reglamento.

[ARTÍCULO] 71º.- **Construcciones y obras dentro de zonas de monumentos de preservación del patrimonio cultural.** En las zonas de monumentos a que se refiere la Ley de Monumentos y Zonas Arqueológicas,

Comentario [C86]: Certificado de Uso de Suelo o Uso de edificación

Comentario [C87]: Los usos de suelo y usos de edificación no vencen si no hay cambios. Si yo saco un permiso de uso de suelo para una zapatería hace 10 años y sigue siendo zapatería, sigue vigente. Aun cambie el Plan DU.

Comentario [C88]: Se debe regular todo no solo lo que esté en corredores urbanos.

Comentario [C89]: No necesitan estipular la obligatoriedad de la observancia de este artículo. Basta con que este en el Reglamento para obligar su observancia. Qué pena la verdad.

Comentario [C90]: Es licencia o permiso. Significan lo mismo pero hay que usar el mismo lenguaje en todo el reglamento.

Comentario [C91]: La autoridad competente es la misma Secretaría a través de su Dirección de Ecología.

Comentario [C92]: Actualmente se llama certificado de uso de suelo.

Comentario [C93]: Este capítulo es de vías públicas, las zonas de monumentos, y de preservación del patrimonio no están en vías públicas.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas por los Programas de Desarrollo Urbano como Preservación del Patrimonio Histórico y Cultural, no podrá otorgarse autorización para ejecutar demoliciones, edificaciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin antes obtener dictamen de la Delegación Regional del Instituto de Antropología e Historia, la cual deberá anexarse a la solicitud de licencia correspondiente.

ARTÍCULO 72º.- Zonas de protección a servicios. La Secretaría determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos tales como viaductos, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras previa autorización especial de la Secretaría, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios o instalaciones antes mencionados.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

ARTÍCULO 73º.- Bardeado de terrenos baldíos. Todos los terrenos baldíos ubicados dentro de la mancha urbana deberán ser bardeados o cercados por el propietario de los mismos, con materiales de construcción sólidos o malla ciclónica y alambre de púas en su parte superior y a una altura no menor de dos metros, además su constante mantenimiento y/o reparación será obligatorio.

En todo el perímetro del lote excepto en el frente, si así se desea, y donde existan muros propios de la edificación, deberán construirse bardas de colindancia de una altura tal, que pueda ofrecer seguridad y comodidad a los moradores. Si fuera necesario levantar la barda a una altura mayor de 2.50 metros, será indispensable substituir los castillos por elementos estructurales adecuados e inclusive con contrafuertes. Sólo en los fraccionamientos habitacionales de alta densidad se podrá objetar esta disposición, por razones de tipo económico comprobadas.

ARTÍCULO 74º.- Construcciones abandonadas. Es de interés público que en toda construcción abandonada, ya sea inconclusa o terminada cuyas condiciones de seguridad o sanidad afecten a los vecinos o a la comunidad en general, la Secretaría lleve a cabo una inspección de la obra y avisará al propietario el resultado de la misma para que proceda a lo conducente. En caso de no acatar las disposiciones, la Secretaría tendrá las facultades para llevar a cabo las correcciones o demoliciones que sean necesarias con cargo al propietario de la construcción.

ARTÍCULO 75º.- Rampas en aceras. Los cortes de las aceras y en las guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el tránsito de los peatones, la Secretaría puede prohibirlos y ordenar la especificación o el empleo de rampas móviles.

La Secretaría establecerá las normas especiales de diseño y construcción que deban contener los proyectos, con el fin de facilitar los accesos y las circulaciones para las personas discapacitadas, así como los señalamientos respectivos que permitan su fácil localización y respeto a las mismas.

ARTÍCULO 76º.- Ruptura de pavimento. La ruptura de pavimento de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, requerirá la licencia previa de la Secretaría, que fijará en cada caso, las condiciones bajo las cuales lo conceda: el solicitante deberá estar obligado a la reparación correspondiente o al pago de ésta, si lo hiciera Secretaría.

ARTÍCULO 77º.- Voladizos y salientes. Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.50 mts., de la superficie de banqueta, podrá sobresalir del alineamiento, los que se encuentren en mayor altura sujetarán a lo siguiente:

I. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada tales como pilastra, sardineles, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 mts.

II. Los balcones abiertos podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.90 mts. Cuando la acera tenga una anchura menor de 1.50 mts., la Secretaría correspondiente fijará las dimensiones del balcón.

III. Las rejas en ventanas podrán sobresalir del alineamiento hasta 0.10 mts.

IV. Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos se acerquen a menos de 2 mts., de la línea de transmisión eléctrica.

V. No podrán construirse sobre volados o marquesinas a la vía pública. Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en 1 mt. No deberán usarse como pisos cuando estén contruidos sobre la vía pública.

VI. Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas, cuando estén plegadas se sujetarán a los alineamientos dados para las marquesinas.

VII. Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios se colocarán sobre estructuras desmontables, pudiendo sobresalir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en 0.50 mts.

a) Los propietarios de las marquesinas, cortinas de sol y toldos están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa.

Comentario [C94]: Es Plan de Ordenamiento territorial y DU

Comentario [C95]: Para edificaciones anteriores al 1900 es el Inba y para después del 1900 es el Inba. También hay edificaciones con valor cultural e histórico posteriores al 1900 ya que Reynosa no es una ciudad muy antigua. Si solo se pone al Inba se quedan desprotegidas construcciones del centro. Claro hay que hacer un catalogo de ellas y registrarlas en el Inba para que queden protegidas.

Comentario [C96]: Y las incluirá en el Plan OTDU

Comentario [C97]: O dependencia pública

Comentario [C98]: Públicos o privados

Comentario [C99]: Usar el término Centro de Población, es el termino técnico de mancha urbana.

Comentario [C100]: quitar la ambigüedad de "elementos estructurales adecuados" mejor a que saquen licencia de construcción y ahí ya le revisan su proyecto. Creo que es algo legaloide "el poder objetar"

Además en las nuevas teorías de diseño urbano, las viviendas se deben de bardear pero por elementos que permitan la visibilidad hacia el interior para que los vecinos apoyen en la vigilancia. De lo contrario nadie se daría cuenta de un ilícito si la propiedad está absolutamente aislada. Es la opinión de expertos en seguridad urbana. Creo que se debe derogar este artículo ya que si bardeo mi propiedad con herrería lo incumpliría además de que es más importante la limpieza del baldío que la barda.

Comentario [C101]: El reglamento debe ser aplicable a todos por igual.

Comentario [C102]: Este capítulo es de vías públicas, no debe estar aquí.

Comentario [C103]: ¿A partir de cuánto tiempo es abandono?. Es mejor quitar eso y empezar a partir de toda construcción cuyas condiciones de seguridad o

Comentario [C104]: Se debe de establecer mecanismos de defensa, antes de tener que acatar las disposiciones.

Comentario [C105]: Licencia de construcción para ligarlo al art 15 c

Comentario [C106]: NO debe de haber NADA sobre la vía pública. Esto no es retroactivo, los balcones existentes pues ya ni modo. Pero a partir de ahora no se de

Comentario [C107]: no

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

VIII. Todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a las líneas de transmisión y distribución que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables.

IX. Cuando se quiera darle a una zona determinada una ambientación arquitectónica colonial la Secretaría podrá autorizar el uso de portales, los cuales como máximo cubrirán el ancho de la acera.

Las licencias que se expidan para los elementos señalados en este artículo, tendrán siempre el carácter de revocable.

Comentario [C109]: no

Comentario [C110]: Revocable, bajo qué condiciones.

ARTÍCULO 78º.- Prohibición de uso de las vías públicas; se prohíbe:

I. Usar la vía pública para aumentar el área habitable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea.

II. Usar las vías públicas para establecer puestos comerciales de cualquier clase o usarlas con fines conexos a alguna negociación.

III. Producir en la vía pública ruidos molestos al vecindario.

IV. Colocar postes y quioscos para fines de publicidad.

V. Instalar aparatos y botes de basura cuando su instalación entorpezca el tránsito en arroyos o aceras.

TITULO TERCERO

Directores Responsables de Obra y Licencias de Construcción

CAPÍTULO VIII

Directores Responsables de Obra

ARTÍCULO 79º.- Generalidades. El Director Responsable de Obra es la persona física cuya actividad esté total o parcialmente relacionada con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento, y quien se hace responsable de la observancia del mismo en las obras para las que se otorgue su responsiva profesional.

La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Secretaría.

Comentario [C111]: Borrar

ARTÍCULO 80º.- Responsiva profesional. Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva profesional cuando con ese carácter:

I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este Reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por persona física o moral diversa, siempre que supervise la misma en este último caso;

II. Tome a su cargo la operación y mantenimiento de una edificación y o construcción, aceptando la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación, y;

IV. Suscriba el Visto Bueno de Seguridad y Operación de una obra

V. Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructural.

VI. Suscriba un plano de lotificación para Autorización de Fraccionamiento, Régimen de Propiedad den Condominio, Subdivisión o Relotificación.

ARTÍCULO 81º.- Construcciones que no requieren de responsiva de un director. La expedición de Licencia de construcción no requerirá de responsiva de Director Responsable de Obra cuando se trata de las siguientes obras:

I. Arreglo o cambios de techos de azotea o entresijos cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4 metros ni se afecten miembros estructurales de ningún tipo, como travesaños y columnas.

II. Construcciones de bardas interiores o exteriores con altura máxima de 2 metros.

III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de 2 niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el destino del inmueble.

IV. Instalación de fosas sépticas, albañales o aljibes con capacidad de hasta seis mil litros.

V. Ampliación o remodelación de vivienda unifamiliar no mayor de 25 m² y claros no mayores de 4 metros, construida en un solo nivel.

Sin embargo, en el proyecto y ejecución de las obras, se deberán respetar las normas especificadas en este Reglamento aunque no se requerirá Licencia de construcción, debiendo dar aviso, por escrito, a la Secretaría de la obra que se pretende realizar.

Comentario [C112]: ERROR todas las construcciones descritas en el ARTÍCULO 81 Si requieren licencia pero no responsiva. Con este párrafo estas autorizándolas. No existen obras ni proyectos que NO REQUIERAN LICENCIA OJO.

ARTÍCULO 82º.- Profesionales que podrán otorgar su responsiva como Directores Responsables de Obra. Los Directores Responsables de Obra con título de las carreras de Arquitecto, Ingeniero Civil e Ingeniero Arquitecto, podrán otorgar responsiva profesional como Directores Responsables de Obra para cualquier obra a que

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

se refiere este Reglamento. Los ingenieros cuyo título corresponda a alguna de las especialidades afines al proyecto y construcción de obras, tales como Ingeniero Mecánico, Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Topógrafo y otros similares, solamente podrán obtener registro para cualquier obra de su especialidad.

ARTÍCULO 83º.- Requisitos para obtener el registro como Director Responsable de Obra. Para ser Director Responsable de Obra, el interesado deberá solicitar el registro correspondiente ante la Secretaría y cumplir con los siguientes requisitos:

l. Cuando se trate de persona física;

- a) Ser de nacionalidad mexicana, o si es extranjero acreditar la estancia legal para residir en el país y ejercer su profesión;
- b) Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna profesión relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento;
- c) Estar en aptitud física y mental para ejercer su profesión;
- d) Contar con experiencia de 5 años en el ejercicio de la profesión como mínimo, para poder realizar edificaciones mayores de tres pisos o de características que, por el grado de dificultad en su solución o proceso, así lo requieran, contando con los recursos de actualización en el tipo de obras en cuestión;
- e) Que no se le haya privado del ejercicio de su profesión por resolución judicial, o este suspendido en su calidad de Director Responsable de Obra;
- f) Ser miembro activo del Colegio que le corresponda, y estar dentro de la relación de profesionistas aprobada por este, para efectuar o renovar su registro;
- g) Cubrir los derechos correspondientes, en los términos de la Ley de Ingresos en vigor.

ARTÍCULO 84º.- Obligaciones del Director Responsable de Obra. El Director Responsable de Obra será el único responsable de la buena ejecución de ésta y deberá:

- 1) Vigilar la obra que se desarrolle con apego al proyecto aprobado por la misma y conforme a este Reglamento y demás normas legales aplicables;
- 2) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento,
- 3) Llevar en la obra un libro de bitácora foliado y encuadernado, en el cual se anotarán los siguientes datos:
 - a) Nombre, atribuciones y firmas de los técnicos auxiliares si los hubiera,
 - b) Fecha de las visitas del Director Responsable de Obra,
 - c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad,
 - d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad,
 - e) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra,
 - f) Incidentes y accidentes,
 - g) Observaciones e instrucciones del director responsable de Obra y de los inspectores de la Secretaría,
 - h) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra.
- 4) Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción, anotando sus observaciones en la bitácora.
- 5) Vigilar diariamente y asentar las observaciones en la bitácora, en el caso particular de ferias e instalaciones de aparatos mecánicos o electromecánicos.
- 6) Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre, número de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma.
- 7) Entregar al propietario una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y memorias del cálculo.
- 8) Refrendar su registro de Director Responsable de Obra una vez al año.
- 9) Informar a la Secretaría de las irregularidades que se detecten en la construcción, para que esta inicie procedimiento administrativo
- 10) La falta de asistencia del Director Responsable de Obra durante 4 semanas consecutivas, dará lugar a que se le sancione y suspenda la Obra hasta que cuente con Director Responsable.

ARTÍCULO 85º.- Término de las funciones del Director Responsable de Obra. Las funciones del Director Responsables de Obra, en aquellas obras para las que haya dado su responsiva profesional, terminarán:

- a) Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro de Director Responsable de Obra.
- b) En este caso se deberá levantar un acta asentando en detalle el avance de obra hasta el momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Secretaría, por el Director Responsable o por el Director sustituto, según el caso y por el propietario.
El cambio del Director Responsable de Obra no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir.

Comentario [C113]: No era necesario la aclaración.

Comentario [C114]: MUY BIEN fundamentado en el Art 49 inciso XIII de la ley del ejercicio profesional en el estado de Tamaulipas y art 50 inciso o de la LEY REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 5o. CONSTITUCIONAL, RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL DISTRITO FEDERAL

Comentario [C115]: Creo que esto forma parte del inciso a)

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

La Secretaría ordenará la suspensión de la obra cuando el Director Responsable no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá su reanudación hasta en tanto no se designe nuevo Director, y

c) Cuando la Secretaría autorice la suspensión de la obra.

El término de las funciones del Director Responsable no lo exime de la responsabilidad de carácter civil que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva profesional.

ARTÍCULO 86º.- Término de responsabilidades del Director Responsable de Obra. - Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables termina a los cinco años contados a partir de:

I. La fecha en que se expida la Licencia de Construcción.

Dentro del mismo lapso, la Secretaría podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha responsabilidad en caso de que hubiere faltado a ellas, debiendo presentar nuevamente un nuevo aviso de terminación de obra en vez que se cumplan todas las obligaciones, para que corra nuevamente el término indicado en el inciso anterior

a) **ARTÍCULO 87º.- Suspensión del registro al Director Responsable de Obra.** La Secretaría podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un Director Responsable de Obra independientemente de las sanciones previstas en el presente ordenamiento, en los siguientes casos:

I. Amonestación por escrito al Director Responsable de Obra o a los Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal;

II. Suspensión temporal por dos años del registro de Director Responsable de Obra o Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) Sin conocimiento y aprobación de la Secretaría, en su caso, se modifique la obra o instalación sin apegarse a las condiciones de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial expedida, y

b) El infractor que acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, en el supuesto de la fracción I anterior.

III. Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:

a) No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, y

b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades.

1.-En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. La Secretaría devolverá el carnet de registro al infractor en el supuesto de la fracción II, al término de la suspensión temporal.

2.-Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados serán boletinados a las Secretarías para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente, se informará al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor.

CAPÍTULO IX

Autorización de Ubicación y Licencias

ARTÍCULO 88º.- Generalidades. Toda obra de construcción, instalación, reparación, ampliación, remodelación, reconstrucción o demolición de fincas rústicas o urbanas requerirá licencia expresa, otorgada por la Secretaría, con anterioridad al inicio de la obra.

Dicha licencia deberá obtenerse en todo tipo de obras públicas o privadas, independientemente del régimen de propiedad o ubicación de los predios.

ARTÍCULO 89º.- Autorización de ubicación. Además de la constancia de alineamiento se necesitará, licencia de Destino de Edificación y constancia de compatibilidad urbanística para la construcción, adaptación,

Comentario [C116]: Creo que quisieron decir ocupación como lo dice el reglamento de construcción estatal vigente: Cuando la Dirección de Obras Públicas Municipales autorice la ocupación de la obra.

Comentario [C117]: En el Reglamento estatal dice a partir de que se autorice el uso u ocupación de la obra.

Comentario [C118]: No se entiende presentar "nuevamente" un "nuevo" aviso ... en vez de que se cumplan... además se supone que es a partir de la licencia de construcción. Si el tiempo corre a partir de la terminación de obra hay que aclarar este ARTÍCULO por que se contradice en el mismo. Además de que contradice al estatal.

Comentario [C119]: Error de dedo

Comentario [C120]: Actualmente se usa el certificado de uso de suelo que es lo mismo. Además de que en la LDUET y en el Reglamento estatal no existe tal licencia. Además de que la expide la Coordinación de DU no la Secretaría.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

modificación de edificios o instalaciones y cambio de uso de las mismas de acuerdo con los lineamientos del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

En cada licencia de Destino de Edificación que se expida, se señalarán las condiciones que fije el Plan de Desarrollo en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras. Estas condiciones se transcribirán en la Licencia de construcción correspondiente.

ARTÍCULO 90º.- Licencia de construcción. La licencia de construcción es el documento expedido por la Secretaría, por el cual se autoriza a los propietarios a construir, ampliar, modificar, excavar, cambiar de uso, cambiar de régimen de propiedad, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

Las solicitudes de permisos de construcción deberán resolverse en un plazo no mayor de 5 [días] hábiles, contados a partir de la fecha en que se reciban. La revisión de los expedientes y planos se hará de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

Sólo se concederá permiso cuando la solicitud y proyecto sean suscritos por el propietario del inmueble y un Director Responsable de Obra y cumplan con los requisitos señalados en este Reglamento.

ARTÍCULO 91º.- Documentos necesarios para integrar la solicitud de licencia de construcción. A la solicitud de licencia de obra nueva se deberán acompañar los siguientes documentos:

- Constancia de alineamiento y número oficial.
- Constancia de uso permitido del suelo y licencia de Destino de Edificación, vigente.
- Constancia de factibilidad de agua y drenaje expedida por COMAPA.
- Cuatro tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala y debidamente acotados, en los que se deberán incluir como mínimo las plantas de distribución, el corte sanitario y constructivo, las fachadas, las especificaciones generales, la localización de la construcción dentro del predio y en los que se indicará el uso para el cual se destinarán las distintas partes de la obra. Estos planos deberán estar firmados por el propietario y el Director Responsable de Obra.
- Cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos a escala y debidamente acotados incluyendo sus especificaciones generales, acompañados del resumen del criterio y sistema adoptado para el cálculo, proyecto de protección y colindancias y estudio de la mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo con lo establecido en este Reglamento o en casos no previstos en este, cuando por naturaleza o magnitud de la obra sea requerido por la Secretaría. Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable de la Obra.
- La autorización correspondiente del Instituto Nacional de Antropología e Historia cuando se trata de obras o de instalaciones ubicadas en áreas restringidas por este Organismo.
- Además la Secretaría podrá exigir, cuando lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.
- Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por Institución, Asociación o Laboratorio [reconocido], cuando así se requiera.

ARTÍCULO 92º.- Obras que no requieren licencia de construcción. No se requerirá permiso de construcción para efectuar las siguientes obras:

- Resanes y aplanados interiores.
- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- Pintura y revestimientos interiores.
- Reparación de tuberías de agua, ductos de drenaje e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales.
- Colocación de madriñas en techos, salvo en los de concreto.
- Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural.
- Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales.
- Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Secretaría dentro de un plazo de setenta y dos horas, contando a partir de la iniciación de la obra.
- Demolición de una habitación de hasta [dieciséis] m², sin afectar la estabilidad del resto u otras construcciones.
- Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la [Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas].
- Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
- Obras que sean similares a las anteriores y no afecten elementos estructurales.

ARTÍCULO 93º.- Licencia de acuerdo a la superficie de predios. La Secretaría no otorgará licencias de construcción respecto a lotes o fracciones que hayan resultado la división de terrenos o predios efectuada sin la autorización de la propia Secretaría.

Comentario [C121]: ... y Desarrollo Urbano (nombre oficial)

Comentario [C122]: excelente

Comentario [C123]: actualmente el municipio otorga Certificado de Uso de Suelo, usar el mismo lenguaje. O es autorización de ubicación o licencia de destino de edificación, o es constancia de uso permitido de suelo.

Comentario [C124]: En su caso, su se va a techar la cochera de una casa no se requiere factibilidad de la COMAPA.

Comentario [C125]: También debería de participar el Inba para obras después del 1900. Que son la mayoría de Reynosa ya que son pocas las edificaciones de antes de 1800 y arqueológicas.

Comentario [C126]: Termino subjetivo. Además de que estamos hablando de licencia de construcción.

Comentario [C127]: Un fin de la licencia de construcción es el dar de alta los m² para pagar predial sobre ellos. También la licencia de demolición sirve para dar de baja m² de construcción y consecuentemente reducir los m² sujetos a pago de predial. En este caso, el ciudadano esta en indefensión al seguir pagando predial sobre 16m² que no existe. Con la licencia se avisaba a catastro. OJO

Comentario [C128]: Esta ley menciona al INBA no solo al INHA.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

La dimensión mínima de predios, para que pueda otorgarse las licencias de construcción deberán ser de 6 mts. de frente con 96 mts² y si es régimen de propiedad en condominio con vivienda dúplex o pared medianera los frentes de lote serán de 12 mts. de frente con 192 mts² de superficie.

Comentario [C129]: Muy bien

ARTÍCULO 94º.- Obras e instalaciones que requieren licencia de construcción específica. Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de licencia de construcción específica:

a) Excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de setenta cm. En este caso el permiso tendrá vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituye una etapa de la edificación autorizada.

b) Obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones. A la solicitud, se anexará la memoria en que se especifique el procedimiento que se vaya a emplear. Para demoler inmuebles clasificados y catalogados como parte del patrimonio histórico y cultural, se requerirá autorización expresa del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

c) Tapiales o protecciones que invadan la acera en más de cincuenta cm. La ocupación de los tapiales en una anchura menor quedará autorizada por el permiso de la obra.

d) Ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías u otros similares. Instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, etc. Serán excluidos las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, etc.

e) Modificaciones al proyecto original de cualquier obra; deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por cuadruplicado. No se concederá permiso cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizadas por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y los Planes y Programas mencionados en el artículo 3 de este Reglamento o bien el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicio para el nuevo uso.

f) Anuncios espectaculares, antenas, torres de transmisión, líneas de conducción petroleras y similares.

Comentario [C130]: Los artísticos por el INBA

Comentario [C131]: Usar mismos términos del Plan y también su nombre oficial.

Comentario [C132]: No sé sobre Pemex, pero si aplica para gas natural, fibra óptica en telecomunicaciones.

Las solicitudes de este tipo de permisos se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 95º.- Vigencia y prórroga de la licencia. El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida la Secretaría, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

La propia Secretaría tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción.

Si terminado el plazo para la construcción basado en el calendario propuesto por el propietario de la obra, ésta no se hubiera concluido, para continuarla deberá obtener prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos, cuando sea necesario. Si dentro de los 6 meses siguientes al vencimiento de la licencia, no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener un nuevo permiso para continuar la construcción.

Comentario [C133]: Este no fue requisito en el art 91. Es o no es?

ARTÍCULO 96º.- Pago de derechos. Todo permiso causará los derechos que fijen la Ley de Ingresos del Municipio y las tarifas vigentes.

La licencia de construcción y planos aprobados se entregarán al interesado 5 días hábiles, después de cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización.

Si en plazo de cinco días hábiles contados a partir de su aprobación, el permiso no se expidiera por falta de pago de los derechos, se tendrá por no presentada la solicitud.

Si la magnitud de la obra es tal que requiera que el pago por los derechos del permiso se haga en partes, la Secretaría podrá elaborar un convenio con el propietario para la calendarización de los pagos conforme al avance de la obra.

CAPÍTULO X

Ocupación de las Construcciones y Visto Bueno de Seguridad y Operación

ARTÍCULO 97º.- Manifestación de terminación de obra. Los directores de obra y propietarios están obligados a manifestar por escrito a la Secretaría la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en plazo no mayor de diez días contados a partir de la conclusión de la misma, utilizando para este objeto las formas de "Solicitud de oficio de ocupación", manifestando así la terminación de obra y anotando en su caso, el número y la fecha de la licencia respectiva.

La Secretaría realizará una inspección a la obra, con el fin de verificar que el proyecto y la construcción se hayan apegado a lo autorizado en la licencia, solo después de esta inspección podrá otorgarse un oficio de ocupación.

Comentario [C134]: No procede "en su caso". Las obras que no requieren licencia como pintar la casa o impermeabilizar no tramitan permiso de terminación de obra. Uno de los objetivos de esta licencia es que cuando se otorga, se da aviso a Catastro para registrar los m² y consecuentemente pagar más predial.

Comentario [C135]: Usar mismos términos, o es manifestación de terminación de obra como esta en la ley de ingresos y que es el termino que se ha usado en muchas administraciones. O le van a llamar oficio de ocupación.

ARTÍCULO 98º.- Visto bueno de seguridad y operación. En las obras que requieren de **Licencia de Destino de Edificación**, así como las señaladas en el Artículo siguiente, deberán acompañar a la solicitud de Oficio

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

de Ocupación, el Visto Bueno de Seguridad y Operación, que es el documento por el cual se hace constar que la edificación o instalación reúne las condiciones de operación y seguridad que señala este Reglamento.

El Visto Bueno de Seguridad y Operación, deberá ser otorgado por un Director Responsable de Obra y deberá registrarse ante la Secretaría, previo pago de los derechos que para el mismo fije la Ley y previo al otorgamiento de la **autorización del uso y ocupación**, cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, la renovación se hará cada vez que cambien de ubicación.

ARTÍCULO 99º.- Edificaciones e instalaciones que requieren el visto bueno de seguridad y operación. Requieren el visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- a) Escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- b) Centros de reunión tales como cines, teatros, salas de conciertos, de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, estudios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes.
- c) Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia, albercas, billares o juegos de salón.
- d) Ferias de aparatos mecánicos.
- e) Transportes electromecánicos. En este caso el visto bueno a que se refiere este artículo, sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar la persona física o moral que haya instalado los aparatos o tenga a su cargo el cuidado y mantenimiento de los mismos.
- f) Edificios, locales o lugares en que se almacenen y distribuyan materiales o sustancias inflamables, explosivos, tóxicos y en general que impliquen peligro, tales como depósitos de combustibles, de explosivos o de productos químicos.
- g) Anuncios espectaculares, antenas, torres de transmisión, líneas de conducción petroleras y similares.

ARTÍCULO 100º.- Autorización de Destino y ocupación. Recibida la solicitud de ocupación de obra, así como el Visto Bueno de la Secretaría, se ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados que hayan servido de base para el otorgamiento de las licencias.

La Secretaría permitirá pequeñas e intrascendentes diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio, salubridad, y estática y se respeten las restricciones indicadas con la constancia de alineamiento, las características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento.

Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este artículo, la Secretaría autorizará su **Destino de Edificación y ocupación**.

ARTÍCULO 101º.- Modificaciones precedentes para autorizar el Destino de Edificación y ocupación de las obras. Si el resultado de la inspección a que se refiere el Artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia y a los planos autorizados, la Secretaría ordenará al Director Responsable de la Obra o al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción de la Secretaría, esta no autorizará el Destino de la Edificación y ocupación de la obra.

ARTÍCULO 102º.- Obras ejecutadas sin licencia. La Secretaría estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra o parte de ella que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con lo dispuesto en este reglamento y los demás ordenamientos legales aplicables, así como las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, la Secretaría podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- a) Presentar solicitud de regularización y registro de la obra.
- b) Acompañada de la solicitud, los documentos siguientes: constancia de alineamiento, número oficial, constancia de instalación de toma de agua y conexión de drenaje expedida por COMAPA, planos arquitectónicos y estructurales por cuadruplicado de obra y autorización del permiso de construcción, con la responsiva de un director responsable de obra, cumpliendo con lo estipulado en este Reglamento.
- c) Recibida la documentación, la Secretaría procederá a su revisión en su caso, practicará inspección a la obra que se trate; y si de ella que la misma cumple con los requisitos legales y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de la obra, la Secretaría autorizará su registro, previo pago de las sanciones y los derechos que establece la Ley.

ARTÍCULO 103º.- Autorización de operación. Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como: fábricas, bodegas, talleres o laboratorios se requerirá la autorización de operación previa inspección que practique la Secretaría.

Comentario [C136]: Usar mismos términos, o es licencia de destino de edificación, o es autorización de uso y ocupación. En la LDUET se llama Autorización de uso de Edificación, en el Reglamento estatal se llama Autorización de uso y ocupación. No revuelvan al ciudadano.

Comentario [C137]:Cuál es el nombre del tramite:
Licencia de Destino de Edificación,
Autorización de uso y ocupación,
Autorización de Destino y ocupación,
Autorización de Destino de Edificación y ocupación!!!!!!

Comentario [C138]: Queda muy subjetivo "que fueren necesarias" si se modificó la ubicación de una puerta se puede justificar y actualizar el proyecto aprobado. Si se cambió la ubicación de una columna, aun así creo que si se justifica, no se tendría que modificar la construcción a satisfacción de la secretaria.

Comentario [C139]: Usar nombre oficial, así como lo mencionan NO EXISTE es amparable.

Comentario [C140]: Los mismos que el art 91.

Comentario [C141]: Mal redactado, confuso

Comentario [C142]: Es subjetivo el "tales como" que laboratorios, que talleres, que fábricas, que bodegas. Para el establecimiento se requirió de licencia de construcción.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble tiene características de ubicación, de construcción y operación que para esa clase de establecimientos o instalaciones exigen este Reglamento y las demás disposiciones relativas.

La autorización tendrá vigencia de tres años y será revalidada por periodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, maquinaria e instalaciones existentes en él.

TITULO CUARTO

Proyecto Arquitectónico

CAPÍTULO XI

Generalidades

ARTÍCULO 104º.- **Disposiciones generales.** Los proyectos para las edificaciones a que se refiere este Reglamento, deberán cumplir con las disposiciones de este Título y de igual manera lo harán los relativos a edificios que se proyecten para dos o más de los usos que regula este Ordenamiento.

La Secretaría revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados para la obtención de licencias y aprobará a aquellos que cumplan con las disposiciones que marca este Reglamento y demás ordenamientos legales vigentes.

En el proyecto arquitectónico de los edificios comerciales e industriales se incluirán las áreas necesarias para letreros, rótulos o cualquier otra clase de anuncio, así como para los anuncios que deban integrarse al propio inmueble, con apego a las disposiciones del Reglamento de Anuncios.

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones el municipio de Reynosa, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 105º.- **Voladizos y salientes.** Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, rejas y marcos de puertas y ventanas situados a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta, podrán salir del alineamiento hasta 10 centímetros. Estos mismos elementos situados a una altura mayor de 2.50 metros, podrán sobresalir del alineamiento hasta 20 centímetros como máximo.

Los balcones abiertos situados en calles cuyo ancho de banqueta sea mayor a 1.50 metros y a una altura mayor de 2.50 metros, podrán salir del alineamiento hasta un metro, pero siempre guardando el lenguaje arquitectónico de la zona donde se ubiquen.

Cuando la acera tenga una anchura menor de 1.50 metros, podrá salir del alineamiento hasta 0.60 metros y a una altura mayor de 2.50 metros.

Los toldos y cortinas para protección contra los rayos solares, sólo se permitirán a una altura no menor de 2.10 metros.

Las marquesinas podrán salir del alineamiento el ancho de la acera disminuido en un metro pero sin ser mayores de 1.50 metros; no deberán usarse como balcón en ningún caso.

Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de 2.50 metros sobre el nivel de la banqueta.

ARTÍCULO 106º.- **Vestíbulos.** Considerando que éstos son áreas de acceso y distribución dentro de una edificación, cuya asistencia de personas es variable, en las salas de espectáculos y en otros centros de reunión tales como templos, centros de convenciones, etc., el área de los vestíbulos será por lo menos de 0.25 metros cuadrados por asiento, debiendo ubicarse hacia la vía pública.

En templos y salas de espectáculos con asistencia variable, para los efectos de este artículo se calculará que corresponde un metro cuadrado de sala de reunión por concurrente.

ARTÍCULO 107º.- **Altura máxima de las edificaciones.** La altura de una edificación no podrá ser mayor que dos veces la distancia que exista entre su parámetro y un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle, salvo lo que establezcan las normas de zonificación respectivas, en cuyo caso deberá ajustarse a lo que dispongan éstas.

Para los predios ubicados frente a plazas y jardines, el alineamiento opuesto para los fines de fijar la altura máxima de las edificaciones se localizará a cinco metros, hacia dentro, del trazo de la guarnición respectiva.

ARTÍCULO 108º.- **Altura máxima de edificaciones en esquinas.** Cuando una edificación se encuentre ubicada en la esquina de dos calles con anchuras diferente, la altura máxima de la edificación con frente a la calle angosta podrá ser igual a la correspondiente a la calle más ancha, hasta una distancia equivalente a dos veces el

Comentario [C143]: Muy subjetivo, "características de operación"

Comentario [C144]: Para dar la autorización se requiere: "tener características de ubicación, de construcción y operación". Para renovarlo se requiere: "requisitos exigidos con el giro, equipo, maquinaria en instalaciones". Independientemente de que esta autorización no tiene claros los requisitos, los costos, tiempos etc. Deberían ser los mismos requisitos para la autorización como para la renovación. Propongo derogar esta autorización.

Comentario [C145]: Los usos y destinos los regula el plan de ordenamiento Este es de construcción.

Comentario [C146]: Usar mismos términos que el plan. Falto servicios, patrimonio cultural, equipamiento, servicio público. O acaso estos no tienen letreros.

Comentario [C147]: Creo que es oportuno mencionar que los proyectos arquitectónicos sean realizados por arquitectos con cedula. Es necesario regular la Autoría de proyectos que es diferente a la responsiva para la construcción por parte de un DRO:

Comentario [C148]: No deben de existir salientes.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ancho de la calle angosta, medida a partir de la esquina; el resto de la edificación sobre la calle angosta tendrá como límite de altura el señalado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 109º.- Parámetros de intensidad de uso. La superficie construida máxima permitida en los predios será la determinada, de acuerdo con las intensidades de uso del suelo y densidades máximas en función de los siguientes rangos:

Los coeficientes máximos permitidos deberán ajustarse a lo siguiente:

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO

La superficie en planta baja no será mayor a los siguientes rangos:

Habitacional = 0.70

Comercial = 0.60

de la superficie del predio respectivamente. |

ARTÍCULO 110º.- Superficie mínimas a descubierto. Sin perjuicio de las superficies construidas máximas permitidas en los predios establecidos en el artículo anterior, los predios con área menor de 500 m², deberán dejar sin construir, como mínimo el 30% de su área; y los predios con área mayor de 500 m², los siguientes porcentajes:

SUPERFICIE DEL PREDIO	ÁREA LIBRE
De 500 hasta 2000 m ²	30.00 %
De 2000 hasta 3500 m ²	35.00 %
De 3500 hasta 5500 m ²	40.00 %
Más de 5500 m ²	45.00 %

Estas áreas sin construir podrán pavimentarse con materiales que permitan la filtración de agua.

CAPÍTULO

Espacios Sin Construir

ARTÍCULO 111º.- Superficie descubierta. Las edificaciones deberán tener los espacios descubiertos necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación en los términos que se establecen en este Capítulo, sin que dichas superficies puedan ser techadas, parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

ARTÍCULO 112º.- Dimensiones de los patios de iluminación y ventilación.

I.- Los patios, para dar iluminación y ventilación naturales, tendrán las siguientes dimensiones mínimas en relación con la altura de los parámetros verticales que la limiten:

a) Para piezas habitables, comercios y oficinas:

Con altura hasta	Dimensión mínima
4.00 m	2.50x2.50 m
8.00 m	3.25x3.25 m
12.00 m	4.00x4.00 m

En caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio deberá ser igual a la tercera parte de la altura total del parámetro vertical que lo limite, si esta altura es variable se tomará el promedio.

b) Para piezas no habitables:

Con altura hasta	Dimensión mínima
4.00 m	2.00x2.00 m
8.00 m	2.25x2.25 m
12.00 m	2.50x2.50 m

En caso de alturas mayores, la dimensión mínima del patio deberá ser equivalente a la quinta parte de la altura total del parámetro vertical que lo limita. Si esta altura es variable se tomará el promedio.

II.- Se permitirán las siguientes tolerancias en las dimensiones mínimas de los patios indicados en la Fracción I de este Artículo en los casos que a continuación se citan:

a) Se autorizará la reducción hasta de un 15% en la dimensión mínima del patio en el sentido de la orientación este-oeste y hasta una desviación de 45 grados sobre esta línea, siempre y cuando en el sentido transversal se incremente, cuando menos, en un 20% la dimensión mínima correspondiente.

b) En cualquier otra orientación se autorizará la reducción hasta de un 15% en una de las dimensiones mínimas del patio siempre y cuando la dimensión opuesta tenga por lo menos una vez y media la mínima correspondiente.

Comentario [C149]: El plan de ordenamiento es el que regula las densidades, ocupaciones y áreas libres NO el reglamento de Construcción. Los términos correctos son Para intensidad: Coeficiente de Utilización del Suelo. Para Ocupación: Coeficiente de Ocupación del Suelo, la de superficie mínima no se utiliza. Ejemplo. Terreno de 100m² con un CUS de 4 y un COS de .8. Se puede construir 400m² es decir 4x área del terreno= 400m². En el 80% del área del terreno. En teoría se pudiera construir 5 pisos de 80m². Estos Coeficientes CUS y COS son diferentes para cada parte de la ciudad, en algunos lados se necesita promover altos edificios y en otros colonias unifamiliares. Por lo que el Plan de Ordenamiento es el instrumento jurídico que norma todo este tema. NO el reglamento de construcción.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- c) En el sentido perpendicular a los patios en que existan muros ciegos o ventanas de piezas no habitables, se autorizará la reducción hasta de un 15% en la dimensión mínima del patio, siempre y cuando en el otro sentido se incremente cuando menos un 20% la dimensión mínima correspondiente, y
- d) En los patios exteriores cuyo lado menor esté abierto a la vía pública, se aplicarán las normas consignadas en el inciso b) de la Fracción II de este Artículo.

Para los efectos de este Artículo, se considerarán piezas no habitables los baños, cocinas, lavanderías, cuartos de plancha, circulaciones y armarios; todos los demás se considerarán habitables.

ARTÍCULO 113º.- Iluminación y ventilación. En todas las edificaciones para vivienda, comercios, oficinas, industria, etc., se deberá dejar un porcentaje de la superficie total del lote, sin construir, con fines de iluminación y ventilación naturales, tendrán una superficie libre no menor del veinticinco por ciento del área total del predio.

Superficie libre se considera la de los jardines, patios, áreas recreativas, pero no las correspondientes a circulaciones como pasillos, rampas, escaleras o elevadores, ni tampoco terrazas.

Las habitaciones destinadas a dormitorios, alcobas, salas o estancias, tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a superficies descubiertas. La superficie total de ventanas para iluminación libre de obstrucción, será por lo menos del 20% de la superficie de la habitación y para ventilación el 7% de la misma superficie, debiendo sumar las dos áreas resultantes, salvo el baño en que, para iluminación y ventilación será el 20% de su área y en cocinas será el 15%, sin que sea menor de un metro cuadrado.

Cualquier otro local deberá preferentemente contar con iluminación y ventilación naturales de acuerdo con estos mismos requisitos, pero se permitirá la iluminación por medios artificiales y la ventilación por los medios electromecánicos que se especifican respectivamente en este Reglamento.

No se autorizarán ventanas, ni balcones u otros voladizos semejantes, hacia o sobre la propiedad vecina, tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia de separación de las dos propiedades.

ARTÍCULO 114º.- Iluminación y ventilación de locales bajo marquesinas o techumbres. Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas quedan ubicadas bajo marquesinas o techumbres, se consideran iluminados y ventilados naturalmente cuando se encuentren remetedos del parámetro más cercano del patio de iluminación y ventilación o de la fachada, en no más de dos metros contados, a partir de la proyección vertical del extremo de la marquesina o de la techumbre, siempre y cuando se cumpla con lo señalado en este Reglamento. Cuando los locales se encuentren remetedos a una distancia mayor, deberán ventilarse además por medios mecánicos.

CAPÍTULO XIII

Circulación en las Construcciones

ARTÍCULO 115º.- Definición. Para efectos de este Reglamento se considera como circulación, al área destinada al tránsito de personas, comprende corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.

ARTÍCULO 116º.- Circulaciones horizontales. Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;
- El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público cuando su longitud no exceda de 6 metros será de 1.40 metros, excepto en interiores de viviendas unifamiliares y de oficinas en donde podrá ser de .90 cm. En pasillos con longitud mayor, su anchura deberá ser aumentada en un 20% por cada 5 metros adicionales de longitud;
- Los pasillos y corredores no deberán tener salientes o tropezones, a una altura inferior a 2.50 metros y tampoco disminuirán su anchura;
- La altura mínima de los barandales, cuando se requieran, será de 0.90 metros y se construirán de manera que impida el paso de niños a través de ellos. En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas primarias y segunda enseñanza, los barandales calados deberán ser solamente de elementos verticales, con excepción del pasamanos, y
- Cuando los pasillos tengan escalones, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente Artículo de este Reglamento.

ARTÍCULO 117º Escaleras. Las escaleras de cualquier tipo de edificación deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores.

Comentario [C150]: Se contrapone con el art 110 y 112.

Comentario [C151]: Por ejemplo un baño de $1 \times 2 = 2 \times .20\% = 0.40$, una ventana de $.40 \times .6$ da $.24$ ósea que un baño en una casa promedio tiene que ser de 1 metro por 40 cms por ejemplo.

Comentario [C152]: No debe de haber ventanas al límite de propiedad. Pero si pudiera haber aperturas para iluminación al límite de propiedad sin visibilidad (vitroblock)

Comentario [C153]: Subjetivo, cuánto mide un niño, de qué edad. En el reglamento debe de haber medidas.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas.
- c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura mínima de 0.90 metros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 0.80 metros.
- d) El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
- e) La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 28 cm y sus peraltes un máximo de 18 cm. La dimensión de la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas. Tanto la huella como el peralte de los escalones deberán cumplir con la siguiente expresión: $61 \text{ cm} < (2p + h) < 65 \text{ cm}$ Donde: p= Peralte del escalón en cm h= Ancho de la huella en cm
- f) Las escaleras deberán tener como máximo, [135] peraltes entre descansos excepto las compensadas o de caracol.
- g) En cada tramo de escalera las huellas serán todas iguales; la misma condición deberán cumplir los peraltes;
- h) El acabado de las huellas será antiderrapante, y
- i) La altura mínima de los barandales, cuando sean necesarios, será de 0.90 metros, medidos a partir de la nariz del escalón y se construirán con el anclaje y rigidez adecuados y de manera que impidan el pasaje de niños a través de ellos.

Comentario [C154]: ¿Qué qué?, ósea una casa normal tiene 14 peraltes y un descanso. Una escalera de 135 peraltes subirá 24 de altura sin descanso.

Comentario [C155]: Subjetivo, antropométricamente cual es el niño estándar?

ARTÍCULO 118º.- Rampas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una anchura mínima de 1.20 mts.
- b) La pendiente máxima será del 20%;
- c) El piso deberá ser antiderrapante, y
- d) La altura mínima de los barandales, cuando se requiera, será de 0.90 metros y cumplirán con los requisitos a que se refiere este Reglamento.
- e) Las rampas para minusválidos tendrán como máximo una pendiente del 8%

CAPÍTULO XIV

Accesos y Salidas

ARTÍCULO 119º.- Generalidades. Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia a un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de este capítulo.

ARTÍCULO 120º.- Dimensiones en accesos y salidas en edificaciones. La anchura de los accesos, salidas ordinarias y de emergencia así como puertas que comuniquen con la vía pública, será como mínima de 1.20 metros y para anchos mayores, siempre será múltiplo de 60 cm. Para efectos de cálculo, se considerará que, del total de personas que se proyecta permanecerán en el área, más del 30% pasarán por el total de accesos o salidas en un tiempo de 20 segundos considerando que cada persona ocupa un ancho de 60 centímetros al salir.

Se exceptúan de las disposiciones anteriores las puertas de acceso a casas habitación unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicados en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que deberán tener una anchura libre mínima de 90 cm. De la misma forma, en estos edificios, las puertas interiores de comunicación o áreas de servicios deberán tener una anchura libre con un mínimo de 70 cm.

Los accesos que en condiciones normales sirvan también de salida, o las salidas aparte de las consideradas como de emergencia, a que se refiere el Artículo siguiente, deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos, considerando las dimensiones indicadas en este mismo Artículo y la magnitud del edificio. En caso de instalarse barreras o pasarelas en los accesos para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores. Dentro del área del predio se deberán dejar atrios y explanadas exteriores, inmediatos a las salidas de emergencia de por lo menos el 50% de la superficie considerada en los vestíbulos.

ARTÍCULO 121º.- Salidas de emergencia. Cuando la capacidad de los hoteles, casas de huéspedes, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos y en general toda edificación de uso colectivo, sea superior a un mil metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberá existir una salida por cada localidad o nivel de establecimiento;
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local del número total de personas consideradas en proyecto más un 30% de éste número, en un máximo de tres minutos tomando en cuenta la consideración del Artículo anterior;
- c) Tendrá salida directa a la vía pública o lo harán por medio de pasillos con una anchura no menor a la anchura de la circulación más importante que converja a ella y tomándose en cuenta la capacidad del local y tiempo de desalojo que no deberá exceder de tres minutos.

Comentario [C156]: La capacidad no es en metros cuadrados. O es el tamaño de...

Comentario [C157]: Definir colectivo, creo que quieren decir uso público

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- d) Estarán convenientemente iluminados, libres de toda obstrucción y con el señalamiento correspondiente, y
- e) Sus pisos deberán ser de material antiderrapante.

ARTÍCULO 122º.- **Señalamiento.** Las salidas de hoteles, casas de huéspedes, templos, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, centros comerciales y en general toda edificación de uso colectivo, que requiera salidas de emergencia de acuerdo con lo que se establece en el Artículo anterior de este Reglamento, deberán señalarse mediante letreros con textos "Salida" o "Salida de emergencia" según sea el caso, incluyendo flechas y símbolos luminosos, que indiquen la ubicación y dirección de las salidas. Los textos y figuras deberán ser claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aún que se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Comentario [C158]: Toda edificación de uso público

ARTÍCULO 123º.- **Puertas.** Las puertas para las salidas ordinarias o de emergencia de los edificios mencionados en el Artículo anterior, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) El claro que dejen libre las puertas no será en ningún caso menor que la anchura mínima que fija este Reglamento.
- c) Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes, cuando la edificación esté en uso.
- d) Cuando comunique con escaleras, entre la puerta y el peralte inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 metros, y
- e) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las puertas.

CAPÍTULO XV

Previsiones Contra Incendios

ARTÍCULO 124º.- **Generalidades.** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios y cumplir con las medidas de seguridad que se señalan en este capítulo.

Comentario [C159]: Cuales edificaciones

Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente. El propietario del inmueble llevará un libro donde registrarán los resultados de estas pruebas y lo mostrará a la Secretaría, a solicitud de ésta o al personal del Cuerpo de Bomberos, según sea el caso.

La Secretaría tendrá la facultad de exigir en cualquier edificación las instalaciones y equipos especiales que juzgue necesarios, además de los señalados en este Capítulo, con base en las "Disposiciones y Medidas de Seguridad Contra Incendio" del H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Reynosa.

Comentario [C160]: Subjetivo, debe de haber normas oficiales para saber que instalaciones y equipos son necesarios. No a criterio de la Secretaría. Una NOM está arriba de una disposición. Esta muy genérico.

Los centros de reunión, escuelas, hospitales, templos, industrias, instalaciones deportivas o recreativas, locales comerciales con superficie mayor de 1,000 metros cuadrados, centros comerciales, laboratorios donde se manejen productos químicos, así como en edificios con altura mayor de 5 pisos sobre el nivel de la baqueta, deberán revalidar anualmente el visto bueno del H. Cuerpo de Bomberos de esta ciudad, en cuanto al buen estado y condiciones de funcionamiento de los equipos y sistemas contra incendios.

Para los efectos de este Reglamento, se considerará como material a prueba de fuego, el que resista, por un mínimo de una hora, el fuego directo sin producir flama, gases tóxicos o explosivos o sufrir deformaciones.

Se deberá entregar a la Secretaría y en forma oficial, una copia de la memoria de cálculo y sus respectivos dibujos isométricos de la red hidráulica contra incendio, para su revisión y correspondiente aprobación.

Comentario [C161]: Mas que el tamaño debe ser el uso. Por ejemplo, la guardería ABC de chihuahua no media más de 1000m2. Por lo que se debería ser más específicos.

ARTÍCULO 125º.- **Previsiones contra incendios de acuerdo con la altura y superficie de las edificaciones.**

Comentario [C162]: y/o puede haber equipo y no sistema.

a) Edificaciones de riesgo menor. Los edificios, cualquiera que sea su uso o giro, con altura hasta de 15 metros, con excepción de los edificios unifamiliares, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendio, colocados en lugares de fácil acceso y con señalamientos que indiquen su ubicación, de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a una distancia mayor de 30 metros.

Comentario [C163]: Siembre es en forma oficial.

b) Edificaciones de riesgo mayor. Los edificios o conjuntos de edificios en un predio, con una altura mayor de 15 metros así como los comprendidos en la fracción anterior, cuya superficie construida en un solo cuerpo sea mayor de 4,000 metros cuadrados, deberán contar además con las siguientes instalaciones y equipos y medidas preventivas:

Comentario [C164]: Hay que ligarlo a la licencia de construcción o a la autorización de uso de edificación. Ponerlo en los requisitos.

- I. Redes de hidrantes con las siguientes características:

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

1. Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 litros por metro cuadrado construido, reservado exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros.

2. Dos bombas automáticas, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, exclusivamente para abastecer al sistema de mangueras contra incendio.

3. Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendio, dotada de toma siamesa de 64 milímetros de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas y 7.5 cuerdas por cada 25 milímetros, cople movable y tapón macho.]

Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y en su caso una a cada 90 metros lineales de la fachada, a un metro de altura sobre el nivel de la banqueta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna.

4. En cada piso, deberán existir gabinetes con salidas contra incendios dotados con conexiones y mangueras, las que deberán ser en número tal que cada manguera cubra un área de 30 metros de radio y la separación entre gabinetes no sea mayor de 60 metros. Uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras.

5. Las mangueras deberán ser de 38 milímetros de diámetro, de material sintético conectadas a la toma y deberán colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina, y

6. Deberán instalarse los reductores de presión necesarios para evitar que en cualquier toma de salida para mangueras de 38 milímetros se exceda la presión de 4.2 kg/cm².

II. Simulacros de incendio, cada seis meses, por lo menos en los que participen los empleados y en los casos que señalen las normas correspondientes, los usuarios o concurrentes. Los simulacros consistirán en prácticas de salida de emergencia, utilización de los equipos de extinción y formación de brigadas contra incendio, de acuerdo con lo que establezca el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La Secretaría podrá autorizar otros sistemas de control de incendio, como rociadores automáticos de agua, así como exigir depósitos de agua adicionales para las redes hidráulicas contra incendio en los casos que considere necesario, de acuerdo con lo que establezcan las normas correspondientes.

Los edificios con altura mayor de 30 metros deberán contar en la azotea con un área adecuada cuyas dimensiones mínimas sean de 10x10 metros; con señalamiento adecuado y que deberá permanecer libre permanentemente, para que en caso de emergencia pueda aterrizar en ella un helicóptero.]

ARTÍCULO 126º.- Extinguidores. Los extinguidores deberán ser revisados cada año, debiendo señalarse en los mismos la fecha de la última revisión y carga y la de su vencimiento. Después de haberse usado un extinguidor deberá ser recargado de inmediato y colocado de nuevo en su lugar.]

El acceso a los extinguidores deberá mantenerse libre de obstrucciones.

ARTÍCULO 127º.- Mangueras contra incendio. Las mangueras contra incendio deberán estar debidamente plegadas y conectadas permanentemente a las tomas. Las mangueras deberán probarse por lo menos cada 120 días a la presión de diseño y con la válvula del extremo cerrada, con el objeto de verificar su resistencia; después de la prueba deberán escurrirse y ya secas acomodarse nuevamente en su gabinete, o reemplazarse inmediatamente en caso necesario.

Se deberá tener en la bodega de la edificación el número suficiente de mangueras de repuesto, según lo señale el H. Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de Reynosa.

ARTÍCULO 128º.- Sistema hidráulico. Deberá vigilarse que en todos los sistemas de tuberías contra incendio la presión requerida se mantenga en forma ininterrumpida.

ARTÍCULO 129º.- Prueba del equipo de bombeo. Los equipos de bombeo deberán probarse por lo menos semanalmente, bajo las condiciones de presión normal, por un mínimo de 3 minutos, utilizando para ello los dispositivos necesarios para no desperdiciar el agua.

ARTÍCULO 130º.- Presión del agua y prueba de mangueras. La presión del agua en la red contra incendio, deberá mantenerse entre 2.5 y 4.2 kg/cm², probándose en primer término simultáneamente las dos tomas de mangueras más altas y, a continuación, las dos más alejadas del abastecimiento, manteniendo todo el tiempo las válvulas completamente abiertas, por lo menos durante tres minutos. Estas pruebas deberán hacerse por lo menos cada 120 días y se harán con manómetros y dispositivos que impidan el desperdicio del agua.

ARTÍCULO 131º.- Prevenciones para instalaciones industriales. En los locales donde se manejen productos químicos inflamables, en los destinados a talleres electrónicos y en los ubicados en la proximidad de líneas de alta tensión, quedará prohibido el uso de agua para combatir incendios, por su peligrosidad en estos casos.

ARTÍCULO 132º.- Sistemas de alarma. Las edificaciones con altura superior a siete pisos deberán contar, además, con sistemas de alarmas visuales y sonoras, independientes entre sí. Los tableros de control de estos

Comentario [C165]: Excelente así debe ser, con sistema métrico. Cuidar que los camiones que generalmente le compran a los bomberos son usados y americanos por lo que sus mangueras posiblemente utilicen cuerdas en el sistema ingles.

Comentario [C166]: El Empire state building no tiene helipuerto, ni la torre mayor en la cd de México. Es absurdo.

Comentario [C167]: Qué tal si ponen otro mientras. No se tiene que poner el mismo ni recargar. Qué tal si se compra uno nuevo. Por lo que debe decir que se deberá reinstalar o reponer el extinguidor que se haya usado.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

sistemas deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo del edificio, y sus números, al igual que el de los dispositivos de alarmas. El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio, deberá ser probado, por lo menos cada 60 días.

ARTÍCULO 133º.- Precauciones durante la ejecución de las obras. Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y, en su caso, para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

ARTÍCULO 134º.- Protección a elementos estructurales de acero. Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco niveles deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

ARTÍCULO 135º.- Protección a elementos estructurales de madera. Los elementos estructurales de madera se protegerán por medio de retardantes de fuego o de recubrimientos de asbesto o de materiales aislantes similares. Además, cuando estos elementos se localicen cerca de instalaciones sujetas a altas temperaturas, tales como tiros de chimenea, campanas de extracción o ductos que puedan conducir gases a más de 80°C deberán estar a una distancia de los mismos un mínimo de 60 centímetros. En el espacio comprendido entre los elementos estructurales y dichas instalaciones, deberá permitirse la circulación del aire para evitar temperaturas superiores a 80°C.

ARTÍCULO 136º.- Muros exteriores. Los muros exteriores de una edificación se construirán con materiales a prueba de fuego, de manera que se impida la posible propagación de un incendio de un piso al siguiente o a las construcciones vecinas.

ARTÍCULO 137º.- Muros interiores. Los muros que separen las áreas correspondientes a distintos departamentos o locales, o que separen las áreas habitación o de trabajo de las circulaciones generales, se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los muros cubrirán todo el espacio vertical comprendido entre los elementos estructurales de los pisos contiguos, sin interrumpirse en los plafones, en caso de existir éstos.

ARTÍCULO 138º.- Corredores y pasillos. Los corredores y pasillos que den salida a edificios multifamiliares, de oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares en que se concentre considerable número de personas, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

ARTÍCULO 139º.- Rampas y escaleras. Las escaleras y rampas de edificios que no sean multifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles. En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que se ajusten a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 140º.- Puertas. En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m ni su altura menos de 2.05 m. Estas puertas abrirán hacia fuera en el sentido de la circulación de salida; al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

ARTÍCULO 141º.- Cubos para escaleras. Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas permanentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% de la planta del cubo de la escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobre salga el nivel de azotea 1.5 m como mínimo.

Este ducto se calculará conforme a la siguiente función:

$$A = hs / 200$$

En donde:

A: área en planta del ducto, en metros cuadrados

h: altura del edificio, en metros s: área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia fuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos

Comentario [C168]: subjetivo

Comentario [C169]: las escaleras que no sean exteriores o abiertas deben de tener una presión de aire positiva para que al momento de abrir la puerta de emergencia hacia ellas, el humo del incendio no se meta al cubo de escaleras. Cuando se abra la puerta se sienta la corriente de aire hacia el interior del edificio. En mty me toco construir un edificio así y se presurizo el cubo de escalera.

Comentario [C170]: borrar

Comentario [C171]: Para extraer el humo de la escalera se necesita una fuente de aire en el otro extremo. (no se puede succionar una botella de Coca-Cola) entonces al extraer se va a propiciar que se meta el humo del piso incendiado hacia la escalera. Esto no se usa. Se usa presión positiva. Acuérdense de las torres gemelas como la gente bajo con la nariz negra. Este artículo 141 debe derogarse. Por Piedad.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Los cubos se harán por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

ARTÍCULO 142º.- Elevadores y montacargas. Los cubos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles. Los elevadores para público en las edificaciones deberán contar con letreros visibles desde el vestíbulo de acceso al elevador, con la leyenda escrita: "En caso de incendio, utilice la escalera". Las puertas de los cubos de escaleras deberán contar con letreros en ambos lados, con la leyenda escrita: "Esta puerta debe permanecer cerrada".

ARTÍCULO 143º.- Ductos de instalaciones. Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente. Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusibles y contruidas en forma tal que se cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a 60 grados centígrados.

ARTÍCULO 144º.- Tiros y tolvas. Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se contruirán con materiales a prueba de fuego. Los depósitos de basura, papel, trapos, o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc., estarán protegidos por medio de aspersores de agua contra incendio de acción automática en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles para cuyo caso la Secretaría determinará lo conducente.

ARTÍCULO 145º.- Protección a recubrimientos interiores y decorados. Queda prohibido emplear recubrimientos y decorados flamables, así como el almacenamiento de líquidos o materiales o explosivos en las circulaciones generales y en las zonas de concentración de personas dentro de cualquier tipo de edificación y centro de reunión.

ARTÍCULO 146º.- Canceles. En la subdivisión interior de áreas que pertenezcan a un mismo departamento o local, se podrán emplear cancelas con una resistencia al fuego inferior a la señalada para muros interiores divisorios, siempre que no produzcan gases tóxicos o explosivos bajo la acción del fuego.

ARTÍCULO 147º.- Plafones. Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se contruirán exclusivamente con materiales a prueba de fuego. En el caso de plafones falsos, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicarán directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

ARTÍCULO 148º.- Chimeneas. Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación.

Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas y limpiadas. Los materiales flamables que se utilicen en la construcción o que se coloquen en ella como elementos decorativos, estarán a no menos de 60 centímetros de las chimeneas y en todo caso dichos materiales se aislarán por medio de asbesto o elementos equivalentes en cuanto a resistencia al fuego.

ARTÍCULO 149º.- Campanas. Las campanas de estufas o fogones excepto en viviendas unifamiliares, estarán protegidas por medio de filtros de grasa entre la boca de la campana y su unión con la chimenea y por sistemas contra incendio de operación automática o manual.

ARTÍCULO 150º.- Pisos. En los pisos de las áreas de circulaciones generales de edificios, se emplearán únicamente materiales a prueba de fuego.

ARTÍCULO 151º.- Prevenciones de estacionamientos. Los edificios e inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos deberán contar, además de las protecciones señaladas en este capítulo con recipientes con arena cuyo número, capacidad y colocación sean, a juicio de la Secretaría, los necesarios para el control de incendios en los vestíbulos. Cada recipiente contará con un artefacto que posibilite la aplicación de la arena.

No se permitirá el uso de materiales combustibles o flamables en ninguna construcción o instalación de los estacionamientos.

ARTÍCULO 152º.- Casos no previstos. Los casos no previstos en este capítulo quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la Secretaría.

CAPÍTULO XVI

Comentario [C172]: Subjetivo, hay que establecer en el reglamento un recipiente de tal capacidad por cada tantos carros.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

ARTÍCULO 153º.- **Generalidades.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias de las construcciones y predios deberán cumplir con las disposiciones de este capítulo y con los requerimientos que se señalan para cada caso específico. Deberán cumplir también con las demás disposiciones legales sobre la materia.

ARTÍCULO 154º.- **Instalaciones hidráulicas.** Las edificaciones deberán contar con instalaciones de agua potable para abastecer los muebles sanitarios y satisfacer la demanda mínima necesaria para aseo y consumo humano. Es obligatoria la instalación de tinacos y/o cisternas en toda clase de edificaciones, la capacidad de los tinacos se estimará conforme a los siguientes criterios y en su defecto, se deberá adoptar la capacidad comercial superior a la estimada:

- a) En el caso de edificios destinados a habitación; 125 litros por habitante.
 - b) En los centros de reunión y salas de espectáculos, se tomará en cuenta el cupo respectivo de proyecto a razón de 6 litros por persona, excepción hecha en los edificios para espectáculos deportivos, en cuyo caso será de 2 litros.
 - c) En edificios destinados a oficinas; 10 litros por metro cuadrado
 - d) En comercios:
 1. Locales comerciales; 5 litros por metro cuadrado
 2. Almacenes y bodegas; 75 litros por trabajador
 3. Baños Públicos; 275 litros por regadera
 4. Lavanderías; 35 litros por kilogramo de ropa seca por lavar, según capacidad diaria del negocio.
 5. Mercados; 75 litros por puesto.
 6. Rastros; 750 litros por animal, según la capacidad diaria
 7. Gasolineras; 400 litros por isla
 8. Alimentos y bebidas; 12 litros por comensal
 - e) En edificios destinados a salud:
 1. Clínicas y centros de consultorios; 100 litros por consultorio
 2. Hospitales y sanatorios; 600 litros por cama
 3. Asistencia social; 300 litros por huésped
 - f) En edificios destinados a la educación:
 1. Educación elemental y primaria; 20 litros por alumno
 2. Educación media superior, física y artística; 25 litros por alumno
 3. Templos; 7.5 litros por concurrente
 4. Centros de información; 20 litros por concurrente
 - g) En edificios destinados a la recreación:
 1. Entretenimientos; 6 litros por asiento
 2. Circos; 7.5 litros por asiento
 3. Dotación para animales; 100 litros por animal
 4. Instalaciones para exhibiciones; 10 litros por asiento
 - h) En edificios destinados al alojamiento:
 1. Hoteles y moteles, Gran Turismo y 5 estrellas; 800 litros por cuarto
 2. Hoteles de 3 y 4 estrellas; 600 litros por cuarto
 3. Hoteles de 1 y 2 estrellas; 500 litros por cuarto
 4. Casas de huéspedes; 300 litros por cuarto
 - i) En edificios destinados a la seguridad:
 1. Cuarteles; 125 litros por persona
 2. Centros de readaptación; 125 litros por persona
 - j) En edificios destinados a servicios funerarios:
 1. Funerarias; 1.5 litros por metro cuadrado
 2. Cementerios; 7.5 litros por metro cuadrado
 - k) Transportes y comunicaciones:
 1. Estacionamientos pavimentados; 1.5 litros por metro cuadrado
 2. Estaciones de transporte; 7.5 litros por metro-pasajero
 3. Agencias de comunicaciones; 20 litros por metro-empleado
 - l) En edificios destinados a la industria:
 1. Industria pequeña, mediana y pesada; 75 litros por trabajador
 2. Dotación de agua para riego de jardines; 5 litros por m² por día.
- La capacidad de aljibes se determinará considerando 3 veces, como mínimo, la capacidad del tinaco y no podrá quedar situado a menos de 3 metros de distancia de un registro o tubería para drenaje.

Comentario [C173]: Es suficiente con demanda necesaria. Mínimo es subjetivo

Comentario [C174]: En todos los casos, metro cuadrado de construcción, de área habitable, de terreno.

Comentario [C175]: Subjetivo, cuánto mide un puesto.

Comentario [C176]: Subjetivo, utilizar mismos términos que el Plan de Ordenamiento Territorial

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 155º.- **Instalaciones sanitarias.** Las edificaciones deberán estar provistas de instalaciones que garanticen el drenaje eficiente de aguas negras y pluviales con las siguientes características:

- Los techos, balcones, voladizos, terrazas, marquesinas y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite la caída libre y escurrimiento del agua sobre la acera o a predios vecinos,
- Las aguas negras deberán ser conducidas por medio de tuberías al drenaje interno y al colector de la vía pública. Así mismo, deberá considerarse la alternativa de conducir y descargar el agua de lluvia, proveniente de azoteas, pisos de patios y estacionamientos, techumbre, etc., directamente a la calle sin obstruir banquetas, con el objeto de no saturar las tuberías del drenaje público y privado en los momentos críticos de una tormenta. o bien conducir el agua al drenaje si se considera que existe capacidad en él para este fin. Esto último solamente previo permiso de COMAPA
- En caso de que el nivel de salida de aguas negras o de lluvia, en la construcción o predio, este más abajo del nivel del colector de la vía pública, deberá proveerse de un cárcamo con equipo de bombeo de capacidad adecuada y válvulas de no retorno que impidan el regreso de las aguas al drenaje de la construcción o su paso al predio.
- De no existir el servicio público de drenaje sanitario, las aguas negras deberán conducirse a una fosa séptica de la capacidad adecuada, cuya salida esté conectada a un campo de filtración o a un pozo de absorción.
- Aunado a lo indicado en el inciso anterior, se procurará que las aguas de lluvia se conduzcan hacia bajadas de agua pluvial y hacia alcantarillas, las cuales tendrán descargas independientes de las aguas negras al campo de filtración o al pozo de absorción.
- La tubería de drenaje sanitario tendrá por lo menos 10 centímetros de diámetro y con una pendiente mínima del 2% para garantizar el escurrimiento sin dejar azolve y deberá ser impermeable, además de que será protegida con material fino en por lo menos 10 centímetros alrededor del tubo. En el exterior la pendiente será según el cálculo hidráulico para mantener una velocidad mínima de 0.60 m/seg. Queda prohibido el uso de tubería de concreto bajo cualquier tipo de habitaciones.
- Las tuberías tendrán cajas de registro con dimensiones mínimas de 40x60 centímetros y una profundidad mínima del fondo de la caja en cualquier punto del predio de 60 centímetros, localizadas como máximo a 10 metros de distancia una de otra y deberá construirse una por cada cambio de dirección en el trazo de la tubería

ARTÍCULO 156º.- **Servicios sanitarios.** Las casas, edificios, centros de reunión, lugares públicos, instalaciones deportivas, predios para casas rodantes y cualquier otro tipo de instalaciones, deberán contar con servicios sanitarios suficientes e higiénicos, tener pisos impermeables y antiderrapantes, convenientemente drenados; los muros en la zona húmeda deberán tener recubrimientos de material impermeable con altura mínima de 1.20 metros. En los lugares a los que asista el público, se contará con servicios separados para hombres y mujeres. El acceso a estos se hará de tal forma que se impida la vista directa de cualquiera de los muebles sanitarios al abrir la puerta.

ARTÍCULO 157º.- **Cisternas.** Los conjuntos habitacionales, las edificaciones de 4 niveles o más y las edificaciones ubicadas en la zona cuya red pública de agua potable tenga una presión inferior de 10.00 m de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar 2 veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.

Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario, ubicarse a 3.00 m cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras.

ARTÍCULO 158º.- **Tinacos.** Los tinacos deberán colocarse a una altura, de por lo menos, 2.00 m arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inoocuos.

ARTÍCULO 159º.- **Tuberías.** Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes (COMAPA).

ARTÍCULO 160º.- **Infraestructura en conjuntos habitacionales.** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, previstas en este reglamento, deberán sujetarse a lo que disponga la Secretaría.

ARTÍCULO 161º.- **Aditamentos economizadores de agua.** Los baños y sanitarios públicos, deberán tener instalación hidráulica con llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los excusados tendrán una descarga máxima de 6 lt., en cada servicio; las regaderas, los mingitorios, tendrán una descarga máxima de 10 lt., por minuto, y dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; los lavabos y las tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no consuman más de 10 lt., por minuto.

Comentario [C177]: subjetivo

Comentario [C178]: EL agua pluvial NO se debe de mandar al drenaje sanitario bajo ninguna circunstancia.

Comentario [C179]: subjetivo

Comentario [C180]: usar mismos términos. En la Ley no existen conjuntos, existen fraccionamientos.

Comentario [C181]: Desconozco esta presión, puedo estar equivocado. Según yo es kg/cm2

Comentario [C182]: No debería de haber tubería permeable de aguas negras. Tan es así que al mencionarlás el reglamento es aceptar que existen.

Comentario [C183]: No sólo la COMAPA es competente, también la secretaria de economía al expedir la norma oficial mexicana que rige en cobre, el fierro y el pvc.

Comentario [C184]: Definir gran magnitud

Comentario [C185]: Subjetivo.

Comentario [C186]: Ya quedo corta, la nueva norma para la hipoteca verde es menor de 5lts y puede seguir cambiando. Por lo que lo mejor es mencionar la NOM NOM-009-CNA-2001 para inodoros de 6lts y NOM-009-CNA-2001 grado ecológico para máximo 5lts

Comentario [C187]: NOM 008-CNA-1998 para regaderas, NMX-C-415-ONNCCE-1999 para lavabos. Mejor referir a estas y otras normas en vez de inventar el hilo negro.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 162º.- **Aguas residuales.** En las edificaciones establecidas en este reglamento, el Organismo de Obras Públicas Municipal correspondiente exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reúso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Ambiente y demás Ordenamientos aplicables.

Comentario [C188]: No las encontré en el reglamento, cuales son las edificaciones establecidas.

Comentario [C189]: No es organismo, es Secretaría.

ARTÍCULO 163º.- **Alcantarillado.** En las edificaciones de habitación unifamiliares de hasta 500 m² y consumos máximos de agua de 1000 m³ bimestrales, ubicadas en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales. En el resto de las edificaciones los desagües se harán separados y estarán sujetos a los proyectos de uso racional de agua, reúso, tratamiento, regularización y sitio de descarga que apruebe la Secretaría.

Comentario [C190]: Mucho consume.

Comentario [C191]: Aquí sí creo que la secretaria no puede aprobar una descarga, creo que aquí es la comapa.

ARTÍCULO 164º.- **Materiales para desagüe de muebles sanitarios.** Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de fierro fundido, fierro galvanizado, cobre, cloruro de polivinilo o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes. (COMAPA) Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32 mm ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario. Se colocarán con una pendiente mínima de 2% para diámetros hasta 75 mm y de 1.5% para diámetros mayores.

Comentario [C192]: Cobre??? Fierro galvanizado??? Para desagües?

ARTÍCULO 165º.- **Restricciones a uso de gárgolas o canales.** Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio. Previendo que las caídas de agua pluvial sean en el interior del predio de manera que pueda ser permeable al subsuelo al igual que el agua producto de albercas y fuentes.

Comentario [C193]: Lo mismo, la comapa tiene que autorizar de acuerdo a la norma oficial mexicana. No creo que sea competente para autorizar materiales que no estén normados. Por lo que sale sobrando que pongan comapa entre paréntesis.

ARTÍCULO 166º.- **Tubería de albañal.** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberá ser de 0.15 m de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima del 2% y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente (COMAPA). Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 0.05 m de diámetro mínimo que se prolongará cuando menos 1.50 m arriba del nivel de la azotea de la construcción. La conexión de tuberías de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos, provistos de ventilación directa.

Comentario [C194]: No entendí si quieren que el agua de las albercas se permeé al subsuelo.

Comentario [C195]: La mayoría de las edificaciones usan 10cms o 4 pulgadas

ARTÍCULO 167º.- **Registros.** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 5.00 m entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán ser de 40 x 60 cm cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 m; de 50 x 60 cm cuando menos para profundidades mayores de 1.00 m y hasta 2.00 m y de 60 x 80 cm cuando menos, para profundidades de más de 2.00 m. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

ARTÍCULO 168º.- **Fosa séptica.** En las zonas en donde no exista red de alcantarillado público, la Secretaría autorizará el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se muestre la absorción del terreno. QUEDA PROHIBIDA LA DESCARGA DE AGUAS NEGRAS, TRATADAS O CONTAMINANTES HACIA CANALES PARA RIEGO AGRÍCOLA O A CAUCES DE RÍOS.

A las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios. En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales, la Secretaría determinará el sistema de tratamiento a instalar. Deberá instalarse una planta de tratamiento de aguas negras en desarrollos de más de 10 viviendas. Se deberá separar la fosa séptica a tres metros mínimos de la estructura.

Comentario [C196]: El ponerlo el mayúsculas no le quita ni le agrega importancia. Pero por estilo se debe de usar en minúsculas.

ARTÍCULO 169º.- **Trampas de grasa.** La descarga de aguas de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasa registrables. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual antes de conectarlas a colectores públicos. El funcionamiento de éstas deberá revisarse como mínimo cada 6 meses por el personal autorizado de la Secretaría.

Comentario [C197]: Pero no en vivienda. Hay que aclarar

Comentario [C198]: Otro tramite

ARTÍCULO 170º.- **Pisos permeables.** Se deberán colocar areneros en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

Comentario [C199]: eliminar

ARTÍCULO 171º.- **Conexión de drenaje.** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a la COMAPA la conexión del albañal con dicha red.

CAPÍTULO XVII

Instalaciones Eléctricas, Mecánicas y Especiales

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 172º.- **Normas generales.** Sólo podrán construirse las instalaciones mecánicas, eléctricas, de ventilación, aire acondicionado, neumáticas, de gas, de seguridad y similares que estén proyectadas de conformidad con las Normas establecidas por la Secretaría de Salud, Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, Secretaría del Trabajo y otras dependencias competentes según las disposiciones legales vigentes. El propietario estará obligado a conservarlas en condiciones de proporcionar permanentemente un servicio seguro y eficiente.

Comentario [C200]: ya no existe

ARTÍCULO 173º.- **Niveles de iluminación.** La iluminación natural en edificios o cualquier tipo de centro de reunión deberá ser como mínimo la marcada en este Reglamento, en luxes, de no cumplirse lo anterior deberá complementarse con iluminación artificial.

a) Edificios para habitación:

Circulaciones	30
Habitaciones	150

b) Edificios para comercio y oficinas:

Circulaciones	30
Vestíbulos	125
Oficinas	300
Comercios	300
Sanitarios	75
Elevadores	100

c) Edificios para la educación:

Circulaciones	100
Salones de clase	150
Salones de dibujo	300
Salones de costura, iluminación localizada	300
Sanitarios	75

d) Instalaciones deportivas:

Circulaciones	100
Sanitarios	75

e) Baños públicos:

Circulaciones, regaderas y sanitarios 100

f) Hospitales:

Circulaciones	100
Salas de espera	125
Salas de enfermos	60
Consultorios y salas de curación (incluye emergencias)	300
Sanitarios	75

g) Hoteles y moteles:

Habitaciones	60
Circulaciones	75

h) Industrias:

Circulaciones	100
Áreas de trabajo	300
Sanitarios	75
Comedores	150

i) Salas de espectáculos:

Circulaciones	100
Vestíbulos	150
Salas de descanso	50
Sala del espectáculo	50
Iluminación de emergencia en la sala	5
Iluminación de emergencia en sanitarios y Circulares	30
Sanitarios	75

j) Centros de reunión:

Circulaciones	100
Cabarets	30
Restaurantes	50
Cocinas	200
Sanitarios	75
Iluminación de emergencia en las salas	5

Comentario [C201]: Usar mismos términos que el plan de ordenamiento, si en el plan hay x cantidad de tipos de edificios y sus usos, en este reglamento usar los mismos para ser homogéneos y evitar interpretaciones.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Iluminación de emergencia en sanitarios y Circulaciones 30	
k) Edificios para espectáculos deportivos:	
Circulaciones	100
Sanitarios	75
Iluminación de emergencia en sanitarios y Circulaciones 30	
l) Templos:	
Altar, retablos y nave principal	100
Sanitarios	75
m) Estacionamientos:	
Entrada	150
Circulaciones	75
Cajones de estacionamiento	30
Sanitarios	75
n) Gasolineras:	
Acceso	15
Área de servicio	200
Área de espera y estacionamiento	30
Sanitarios	75
o) Ferias y aparatos mecánicos: Circulaciones 100 Sanitarios 75	

Para otro tipo de locales o actividades, la Secretaría proporcionará el número mínimo de unidades de iluminación.

Para evitar el deslumbramiento por el exceso de iluminación, no existirán zonas iluminadas contra fondos oscuros y en los locales se tendrá en general una iluminación cuyas unidades de medición correspondiente no sean mayores de 3 a 1.

Cuando se utilicen lámparas de vapor de mercurio, cuarzo, sodio o reflectores de luz incandescente, se evitará el deslumbramiento directo o reflejado debido a la colocación de dichas lámparas en techos bajos o salas de dimensiones largas o con paredes brillantes. El brillo permitido en zonas de trabajo severo y prolongado no excederá de 0.25 lamberts; para lámparas con visión de línea directa, el brillo no será superior a 0.5 lamberts.

ARTÍCULO 174º.- Instalaciones eléctricas de emergencia. Los edificios destinados a hospitales, salas de espectáculos, centros de reunión, deportes y demás instalaciones afines y de uso colectivo que cuenten con iluminación artificial, deberán estar dotados con sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático y con capacidad suficiente para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas de estancia y de curaciones y se colocarán letreros indicadores de salidas de emergencia de acuerdo a los niveles de iluminación de emergencia señalados en el Artículo anterior. Deberán probarse semanalmente estos sistemas, llevándose registro de los resultados para los efectos conducentes. Estas instalaciones cumplirán también con las disposiciones legales reglamentarias y administrativas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 175º.- Ventilación artificial. Las construcciones que no cumplan con las características de ventilación natural señaladas en este Reglamento, deberán contar con ventilación artificial con capacidad suficiente para renovar, por lo menos, en vestíbulos, locales de trabajo y sanitarios domésticos seis veces el volumen de aire por hora, en cocinas domésticas, dormitorios, baños públicos diez veces el volumen de aire por hora, en cocinas públicas veinte veces el volumen de aire por hora, en centros nocturnos, bares, salones de fiesta y reunión veinticinco veces el volumen de aire por hora. Los dormitorios deberán cumplir siempre los requisitos mínimos de ventilación natural establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 176º.- Elevadores y dispositivos para transportación vertical.

1. Se considerarán equipo y dispositivos para transportación vertical los elevadores para personas, los elevadores para carga, las escaleras eléctricas y otros similares, los que deberán cumplir los siguientes requisitos, incluyendo sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación:

- a) Se deberá indicar claramente la carga útil máxima del elevador por medio de un aviso dentro de la cabina; No se permitirá exceder esta carga, excepto para el caso del ensayo previo a su funcionamiento normal, el cual se efectuará con una carga igual al doble de la carga útil citada;
- b) Los cables y los elementos mecánicos deberán tener la resistencia necesaria para soportar el doble de la carga útil de operación, y
- c) Los propietarios estarán obligados a proporcionar el mantenimiento que corresponda al equipo, para conservarlo en buen estado de funcionamiento, para lo cual deberán efectuarse revisiones periódicas y hacerse constar en la bitácora respectiva que debe llevarse.

Las normas específicas para cada tipo de elevador deberán ser:

Comentario [C202]: Uso público

Comentario [C203]: Misma capacidad que el art 173 o definir en Luxes la capacidad suficiente.

Comentario [C204]: Solo describen 11 usos, en la ciudad hay más de 11 usos de edificios. Hay que trabajar más en este artículo.

Comentario [C205]: Los dormitorios y todos los demás usos mencionados deberán cumplir con el reglamento siempre. No solo los dormitorios. Por lo que al mencionarlos específicamente se ve mal.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

2. **Elevadores para pasajeros.**- Cuando una edificación sea mayor de cuatro niveles, se deberán instalar, el elevador o elevadores que a juicio de la Secretaría tengan la capacidad de servicio, tomando en cuenta el tipo o magnitud del edificio y el movimiento de personas correspondiente.

No se tomarán en cuenta para estas alturas los niveles de estacionamiento cuando se encuentren en sótanos y los cuartos de servicio ubicados en el nivel superior.

En todos los casos en que se requieran elevadores, el número, la capacidad y velocidad de éstos quedarán consignados en una memoria de cálculo de tráfico de elevadores que, elaborada por un ingeniero mecánico electricista, deberá anexarse a la solicitud de la licencia de construcción del edificio. Dicha memoria deberá prepararse de acuerdo con las siguientes bases:

- a) La capacidad de manejo del o de los elevadores en un período de 5 minutos, debe ser igual o mayor al 10% de la población en proyecto del edificio, y
- b) El tiempo de espera por parte de los pasajeros en los vestíbulos no debe exceder a 150 segundos.
- c) Se deberá indicar claramente en el interior de la cabina la capacidad máxima de carga útil, expresada en kilogramos y en número de personas, calculadas en 70 kg cada una;
- d) Los cables y elementos mecánicos deberán tener una resistencia igual o mayor al doble de la carga útil de operación;

En edificios para habitación y oficinas, la población se establecerá considerando una densidad de una persona por cada 10 metros cuadrados de área ocupada.

En edificios de hoteles, la población se establecerá considerando una densidad de 1.5 personas por cuarto de huéspedes, tomando en cuenta, además, la aportación de bares, clubes nocturnos, salas de conferencias y otros locales similares.

En edificios para hospitales, la población se establecerá considerando dos personas por cama. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberán contar con servicios de elevadores de pasajeros, especiales para hospitales.

3. **Elevadores de carga.**- Para carga normal, la carga de régimen debe basarse en un mínimo de 250 kilogramos de carga útil por cada metro cuadrado de área neta interior de la plataforma.

Para transporte de autos (monta-automóviles), la carga de régimen debe basarse en un mínimo de 150 kg de carga útil por cada metro cuadrado de área neta interior de la plataforma. Para elevadores de carga en otras edificaciones se deberá considerar la máxima carga de trabajo multiplicada por un factor de seguridad de 1.5 cuando menos.

4. **Escaleras eléctricas.**- Las escaleras eléctricas deberán ser en número suficiente y tener ángulos de inclinación hasta de 35 grados, la velocidad de viaje puede ser de 0.30 metros por segundo y tendrán la capacidad de mover el 10% de la población del piso y la aportación correspondiente a los pisos superiores si la hubiere, en un período de un minuto como máximo.

5. **Dispositivos de seguridad.**- Los elevadores y dispositivos para transportación vertical contarán con los elementos de seguridad para proporcionar el máximo de protección al transporte de pasajeros y de carga.

6. Las bandas transportadoras para personas tendrán un ancho mínimo de 0.60 m y máximo de 1.20 m, una pendiente máxima de 15 grados y velocidad máxima de 0.70 m/seg.

ARTÍCULO 177º.- **Calderas, calentadores y similares.** Las instalaciones de calderas, calentadores y aparatos similares, así como la de sus accesorios se harán de manera que no causen molestias, contaminen el ambiente, ni pongan en peligro a las personas. Deberán sujetarse a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de la materia.

ARTÍCULO 178º.- **Instalaciones de combustibles.** Las edificaciones que requieren instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las siguientes:

1. Las instalaciones de gas en las edificaciones deberán sujetarse a las bases que se mencionan a continuación:

- a) Los recipientes de gas deberán colocarse a la intemperie, en lugares ventilados, patios, jardines o azoteas y protegidos del acceso de personas y vehículos. En edificaciones para habitación plurifamiliar los recipientes de gas deberán estar protegidos por medio de jaulas que impidan el acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo. Los recipientes se colocarán sobre un piso firme y consolidado, donde no existan flamas o materiales inflamables, pasto o hierba.

Comentario [C206]: Hay que trabajar más en este artículo. Falta mencionar ventilación, iluminación, alarma para emergencias, comunicación elevador-exterior, velocidad, etc.

Comentario [C207]: Subjetivo. Cuantos elevadores por persona o por metro o por uso o por combinación de todos. Incluir formulas claras para determinar la capacidad de servicio

Comentario [C208]: En edificaciones públicas. Ya que me toco poner un elevador en una vivienda para una persona con silla de ruedas y pues ahí no aplica muchas cosas de este Artículo.

Comentario [C209]: incluir en los requisitos de licencia de construcción.

Comentario [C210]: No sé del tema, pero habría que verificar esto ya que es importante.

Comentario [C211]: Pues hay que confirmar esto, yo he esperado más tiempo.

Comentario [C212]: La carga es dependiendo del giro del edificio, a lo mejor cargan plumas.... Hay que investigar trabajar más en este punto

Comentario [C213]: De o hasta

Comentario [C214]: Muy Subjetivo

Comentario [C215]: En base a que determinan esto. Hay bandas en maquiladoras en las líneas de producción que posiblemente no cumplan esto. Deben de dejarlo más general.

Comentario [C216]: Casi todos los calentadores de casa contaminan porque hay combustión interna. Mencionar las normas: DICTAMEN DE IDONEIDAD TÉCNICA (DIT) PUBLICADO POR ONNCCE, NOM-003-ENER-2000

Comentario [C217]: No son bases, serán lineamientos.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

b) Las tuberías de conducción de gas deberán ser de cobre tipo "L" o de hierro galvanizado C-40 y se podrán instalar ocultas en el subsuelo de los patios jardines a una profundidad de cuando menos 0.60 m, o visibles adosados a los muros, una altura de cuando menos 1.80 m sobre el piso. Deberán estar pintadas con esmalte color amarillo. La presión máxima permitida en las tuberías será de 4.2 kg/cm². Queda prohibido el paso de tuberías conductoras de gas por el interior de locales habitables, a menos que estén alojados dentro de otro tubo, cuyos extremos estén abiertos al aire exterior. Las tuberías de conducción de gas deberán colocarse a 0.20 cm, cuando menos, de cualquier conductor eléctrico, tuberías con fluidos corrosivos o de alta presión.

c) Los calentadores de gas para agua deberán colocarse en patios o azoteas o en locales con una ventilación mínima de 25 cambios por hora del volumen de aire del local. Quedará prohibida su ubicación en el interior de los baños. Para edificaciones construidas con anterioridad y con calentadores de gas dentro de baños se exigirá que cuenten con ventilación natural o artificial con 25 cambios por hora, por lo menos, del volumen de aire al baño.

d) Los medidores de gas en edificaciones de habitación se colocarán en lugares secos, iluminados y protegidos de deterioro, choques y altas temperaturas. Nunca se colocarán sobre la tierra y, aquellos de alto consumo deberán apoyarse sobre asientos resistentes a su peso y en posición nivelada.

e) Para las edificaciones de comercio y de industria deberán construirse casetas de regulación y medición de gas, hechas con materiales incombustibles, permanentemente ventiladas y colocadas a una distancia mínima de 25.00 m a locales con equipos de ignición como calderas, hornos o quemadores; de 20.00 m a motores eléctricos o de combustión interna que no sean a prueba de explosión; de 35.00 m a subestaciones eléctricas; de 30.00 m a estaciones de alta tensión y de 20.00 a 50.00 m a almacenes de materiales combustibles, según lo determine la Secretaría, y

f) Las instalaciones de gas para calefacción deberán tener tiros y chimeneas que conduzcan los gases producto de la combustión hacia el exterior. Para los equipos señalados sin tiros y chimeneas se deberá solicitar autorización de la Secretaría antes de su instalación.

II. Las tuberías de conducción de combustibles líquidos así como calderas deberá ser de acero soldable o fierro negro C-40 y deberán estar pintadas con esmalte color blanco y señaladas con las letras D o P. Las conexiones deberán ser de acero soldable o fierro soldable.

ARTÍCULO 179º.- **Preparación para red telefónica en edificaciones.** Deberán dejarse registros, ductos y preparaciones para instalaciones telefónicas en toda clase de edificaciones, previendo en el proyecto la ubicación de salidas donde se localizará el o los teléfonos, aún en espacios donde se marcan muros falsos, cancelos, cubículos, etc. Esta ductería interior de las edificaciones exclusivamente para teléfonos, ajustándose a las especificaciones y normas que fija Teléfonos de México, S.A.

CAPÍTULO XVIII

Visibilidad en Espectáculos

ARTÍCULO 180º.- **Generalidades.** Los locales destinados a salas de espectáculos incluyendo los deportivos, deberán construirse en tal forma que todos los espectadores cuenten con la visibilidad adecuada, de tal modo que puedan apreciar la totalidad del área en que se desarrolle el espectáculo.

La visibilidad se calculará mediante el trazo de isópticas a partir de una constante "k" equivalente a la diferencia de niveles, comprendidas entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador que se encuentre en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 cm. Podrá optarse por cualquier método o trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con el requisito mencionado en el primer párrafo de este Artículo. Para calcular el nivel de piso de cada fila de espectadores, se considerará que la distancia entre los ojos y el piso es de 1.10 metros en los espectadores sentados y 1.53 metros en los espectadores de pie.

ARTÍCULO 181º.- **Cálculo de la isóptica.** Para el cálculo de la isóptica en teatros, locales para espectáculos artísticos y deportivos y en general cualquier local en que el espectáculo se desarrolle sobre un plano horizontal, deberá preverse que el nivel de los ojos de los espectadores no podrán ser inferior, en ninguna fila, al del plano en el cual se desarrolle el espectáculo y el trazo de la isóptica deberá hacerse a partir del punto extremo del foro o de la cancha al punto más cercano a los espectadores o del punto cuya observación sea más desfavorable.

En los locales destinados a exhibiciones cinematográficas, el ángulo vertical formado por la visual horizontal del espectador en la primera fila y el centro de la pantalla, no deberá exceder de 30 grados. El trazo de la isóptica deberá hacerse a partir del extremo inferior de la pantalla. Deberán anexarse al proyecto los perfiles de las isópticas y los cálculos correspondientes, que deberán incluir:

a) La ubicación y nivel de los puntos de base o los más desfavorables para el cálculo de la visibilidad, la distancia entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva;

b) Los niveles de los ojos de los espectadores en cada fila con respecto al punto base de cálculo;

Comentario [C218]: Pues todas las casas que de valle alto tienen tubería por firme. Mencionar la Norma Mexicana NMX - W 018 - SCFI y otras que aplican a la soldadura.

Comentario [C219]: Es correcto instalar calentadores en el interior siempre que estén canalizado la chimenea al exterior. No se debe de prohibir.

Comentario [C220]: No creo que sea correcto pedir que los medidores de gas estén iluminados.

Comentario [C221]: Agregar los Servicios, públicos, un hospital de IMSS no?

Comentario [C222]: Hay que investigar más esto.

Comentario [C223]: No se deberá. Y si no se quiere tener teléfono. Y si es tecnología inalámbrica. Ya existe tecnología para usar el cableado eléctrico de una casa como cableado para telefonía.

Comentario [C224]: Las especificaciones deben de referir a normas públicas no a normas privadas.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de espectadores, con aproximación de medio centímetro, y
- d) El valor de la constante "k" considerada.

CAPÍTULO XIX

Edificios Para Habitación

ARTÍCULO 182º.- **Generalidades.** Para los efectos de este Reglamento, se consideran piezas habitables los locales que se destinen a salas, estancias, comedores, dormitorios, despachos y oficinas y no habitables las destinadas a cocinas, baños, lavaderos, cuartos de planchar y otros similares.

En los planos se indicará con precisión el destino de cada local, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensiones.

ARTÍCULO 183º.- **Dimensiones mínimas en viviendas.** Podrá otorgarse licencia de construcción a las viviendas que tengan, como mínimo, una pieza habitable, además de sus servicios completos de cocina, comedor, baño y espacios abiertos.

Las piezas habitables tendrán, como mínimo, una superficie útil de 8 metros cuadrados, sin contar closets y la dimensión de uno de sus lados será como mínimo, de 2.70 metros libres. La distancia mínima entre el nivel de piso terminado y el nivel inferior de la losa será de 2.40 metros.

ARTÍCULO 184º.- **Escaleras y servicios sanitarios en edificios multifamiliares.** Las escaleras deberán satisfacer los requisitos este Reglamento y cada una deberá dar servicio a 20 viviendas como máximo en cada piso.

Cada vivienda de un edificio deberá contar con sus propios servicios sanitarios, que constarán por lo menos, de regadera, lavabo, excusado, lavadero de ropa y fregadero.

Cada accesorio deberá quedar alojado dentro de cada habitación o lugar destinado a cada fin.

En las viviendas destinadas al servicio de huéspedes, deberán existir para cada cinco habitaciones o fracción, dos locales de servicios sanitarios por piso como mínimo, uno destinado al servicio de hombres y otro al de mujeres. El local para hombres tendrá como mínimo un excusado, un lavabo, una regadera con agua caliente y fría y un mingitorio; el local para mujeres contará como mínimo con dos excusados, un lavabo y una regadera con agua caliente y fría.

CAPÍTULO XX

Edificios Para Comercios y Oficinas

ARTÍCULO 185º.- **Generalidades.** Los edificios destinados a comercios, a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto, así como los edificios para oficinas, deberán cumplir con todas las disposiciones contenidas en este Reglamento.

Este tipo de edificaciones deberán contar con áreas exclusivas para fumadores que podrán ser utilizadas también como de descanso, además de un local exclusivo para consumo de alimentos, estas áreas serán destinadas exclusivamente para empleados y ejecutivos, según sea el caso. En cuanto a las dimensiones mínimas y demás servicios con que deban contar estos locales, se deberán cubrir la especificaciones que correspondan y las que marque éste Reglamento.

ARTÍCULO 186º.- **Cristales y espejos.** En comercios y oficinas que dispongan de divisiones, cancelas y ventanales con cristales y espejos con paneles de más de cuatro metros cuadrados de área y colocados en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse y protegerse para evitar accidentes. Tendrán el espesor y formas de fijación para soportar el empuje de vientos hasta de 120 kilómetros por hora cuando den al exterior.

ARTÍCULO 187º.- **Servicios sanitarios.** Los edificios para comercios de más de 1000 metros cuadrados y los destinados a oficinas, deberán tener servicios sanitarios para empleados y para el público, debiendo estar separados los destinados a hombres, de los destinados a mujeres, y ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualesquiera de ellos.

Por los primeros 400 metros cuadrados o fracción de la superficie construida, se instalarán un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, y por los primeros 300 metros cuadrados o fracción, un excusado y un lavabo para mujeres.

En las áreas de oficinas cuya función sea dar servicio al público se deberá disponer del doble del número de muebles que señala el párrafo anterior y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

ARTÍCULO 188º.- **Circulaciones horizontales en comercios.** Las circulaciones para el uso del público entre mostradores o entre muebles para la exhibición y venta de artículos en locales comerciales o en edificios

Comentario [C225]: Revisar la Ley para el Control de Tabaco

Comentario [C226]: No menciona los incrementos. Es decir. Por los primeros 400 m2 es tanto y por cada X cantidad de personas o X cantidad de metros se agregará otro excusado.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

destinados a comercios tendrán un mínimo de 1.20 metros de ancho y se mantendrán libres de obstrucciones. En lo conducente, deberá aplicarse lo establecido en el Artículo 87 de este Reglamento.

ARTÍCULO 189º.- **Servicio médico de emergencia en comercios.** Todo comercio con área de ventas de más de 2000 metros cuadrados y todo centro comercial, deberán de tener un área para servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios y deberán contar con el señalamiento correspondiente y visible para una oportuna localización. Además del instrumental médico indispensable, deberá contar con los equipos mínimos de comunicación, tales como radio o teléfono para poder atender las emergencias con rapidez.

CAPÍTULO XXI

Edificios Para la Educación

ARTÍCULO 190º.- **Dimensiones mínimas.** Los edificios destinados a jardín de niños, primaria y segunda enseñanza deberá contar con las superficies mínimas siguientes:

- La superficie total del predio será como mínimo, a razón de 2.50 metros cuadrados por alumno
- La superficie de aulas se calculará a razón de 1.50 metros cuadrados por alumno como mínimo.
- La superficie de esparcimiento será de 0.60 metros cuadrados por alumno en jardines de niños y de 1.25 metros cuadrados por alumno en primarias y secundarias, la cual deberá tener jardines o pisos nivelados y drenados adecuadamente.

Todas las aulas deberán tener forma y características, tales que permitan a todos los alumnos tener visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza. La altura promedio interior del nivel de piso terminado al nivel interior de la losa será de 3.00 metros.

ARTÍCULO 191º.- **Puertas y escaleras.** Las puertas de las aulas deberán tener las dimensiones que fijan este Reglamento.

Los salones de reunión tendrán dos puertas de 0.90 metros de anchura mínima cada una y los que tengan capacidad para más de trescientas personas se sujetarán a lo dispuesto en este Ordenamiento.

Las escaleras de los edificios para la educación, satisfarán los requisitos que fija este Reglamento. Su anchura mínima será de 1.20 metros cuando den servicio hasta a 360 alumnos, debiendo incrementarse este ancho a razón de 0.60 metros por cada 180 alumnos o fracción adicionales, pero en ningún caso podrán tener una anchura mayor de 2.40 metros. Cuando se deba dar servicio a mayor número de personas deberá aumentarse el número de escaleras según la proporción antes descrita.

ARTÍCULO 192º.- **Dormitorios y ventilación.** La capacidad de los dormitorios, se calculará a razón de 10 metros cuadrados por cama individual, como mínimo. La ventilación en los edificios escolares deberá sujetarse a lo que especifican este Reglamento. Los dormitorios deberán, adicionalmente, contar con un área de ventilación libre permanente de cuando menos 0.02 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie del piso.

ARTÍCULO 193º.- **Patios para iluminación de las aulas.** En edificios escolares, la dimensión mínima de los patios que sirvan para dar ventilación e iluminación a las aulas, será igual a un medio de la altura de los parámetros que los limiten, pero no menor de 3 metros. La iluminación correspondiente a ventanas será como mínimo del 50% de la superficie de dos de los parámetros.

ARTÍCULO 194º.- **Servicios sanitarios.** Las escuelas contarán con servicios sanitarios separados para hombres y mujeres. Estos servicios se calcularán de tal manera que en jardines de niños y escuelas primarias, como mínimo, existan un excusado y un mingitorio por cada 30 alumnos y dos excusados por cada 30 alumnas; en ambos servicios un lavabo por cada 60 educandos o fracción inferior a éste. En escuelas de segunda enseñanza y preparatorias, un excusado y un mingitorio por cada 50 alumnos y dos excusados por cada 50 alumnas; en ambos servicios un lavabo por cada 100 educandos y además se deberá instalar como mínimo un excusado para minusválidos.

Las escuelas tendrán un bebedero por cada 100 alumnos, alimentado invariablemente con agua purificada.

La concentración máxima de los muebles para los servicios sanitarios deberá estar en la planta baja.

Los dormitorios contarán, en cada piso, con servicio sanitario, de acuerdo con el número de camas, debiendo tener como mínimo, cuando sean para hombres, un excusado por cada 20 educandos, un mingitorio por cada 30, un lavabo por cada 10, una regadera con agua caliente y fría por cada 10 y un bebedero por cada 50, alimentado invariablemente con agua purificada. Cuando sean para mujeres existirá, como mínimo un excusado por cada 15 educandos, un lavabo por cada 10, una regadera con agua caliente y fría por cada 10 y un bebedero por cada 50, alimentado invariablemente con agua purificada.

Comentario [C227]: Este artículo habla del DRO no se relaciona con este tema.

Comentario [C228]: Si existe en términos económicos el área de ventas, sin embargo en este reglamento por lo general se habla de área de construcción o terreno. Por lo que propongo usar los últimos.

Comentario [C229]: Subjetivo

Comentario [C230]: Que frecuencia

Comentario [C231]: El capítulo menciona alumnos, educandos, personas, hombres y mujeres. Por lo que se deben usar los mismos términos. Además de contar también a los maestros y considerar sanitarios separados.

Comentario [C232]: No dice dimensiones, pero hay que verificar lo que dice ley de integración social de personas con discapacidad de Tamaulipas

Comentario [C233]: Que significa máxima.

Comentario [C234]: Alumnos, educandos qué?

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 195º.- **Local para servicio médico.** Cada escuela deberá tener un local destinado para servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental ~~necesarios y~~ deberán contar con el señalamiento correspondiente y visible para una oportuna localización. Además del instrumental médico ~~indispensable,~~ deberá contar con los equipos ~~mínimos de~~ comunicación, tales como radio o teléfono, para poder atender las emergencias con rapidez.

CAPÍTULO XXII

Edificios Para Hospitales

ARTÍCULO 199º.- **Generalidades.** Independiente de la observancia de las normas de este Reglamento, los edificios para hospitales se regirán por las demás disposiciones técnicas y legales de la materia.

ARTÍCULO 200º.- **Dimensiones de cuartos.** Las dimensiones mínimas de los cuartos individuales para enfermos, serán de 2.70 metros libres por lado y la altura de 2.50 metros. En todo caso los cuartos donde se alojen dos o más enfermos, tendrán las dimensiones suficientes para permitir libremente los movimientos de las camillas, a razón de 8 metros cuadrados por cama mínimo.

ARTÍCULO 201º.- **Puertas y pasillos.** Las puertas en los hospitales se ajustarán a los requisitos que establece este Reglamento. Las de acceso a los cuartos para enfermos tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros y las de las salas de emergencias y quirófanos serán el doble acción con un ancho mínimo de 1.20 metros cada hoja. Los pasillos de acceso a cuartos de enfermos, quirófanos y similares, así como todos aquellos por los que circulen camillas, tendrán una anchura libre de 2.50 metros, independientemente de que satisfagan los requisitos de este Reglamento.

CAPÍTULO XXIII

Centros de Reunión

ARTÍCULO 202º.- **Generalidades.** Se considerarán centros de reunión y deberán cumplir con lo establecido en este Capítulo, los edificios o locales que se destinen a cafeterías, restaurantes, centros nocturnos, bares, salones de fiestas, centros de convenciones, salas de juntas similares, donde puedan estar 50 o más personas.

ARTÍCULO 203º.- **Cupo.** El cupo de los centros de reunión, se calcularán a razón de dos metros cuadrados por persona.

Sin en ellos hubiera pista de baile, ésta deberá tener una superficie mínima de 0.50 metros cuadrados por persona, de acuerdo con el cupo total del proyecto de la edificación, la cual será aumentada al área por concurrente especificada en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 204º.- **Aislamiento acústico.** Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de maquinas y casetas de proyección, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ~~ruido~~ o de las vibraciones.

ARTÍCULO 205º.- **Servicios sanitarios.** En los centros de reunión donde la capacidad del local sea menor de 60 concurrentes, se deberá proporcionar como mínimo, en los servicios sanitarios para hombres, 2 excusados, un mingitorio y 2 lavabos y en los de mujeres, 2 excusados y un lavabo y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

Cuando los locales presten servicios a más de 60 concurrentes, el número de muebles se incrementará con respecto a lo señalado en el párrafo anterior, en el baño para hombres con un excusado y un mingitorio por cada 60 concurrentes o fracción inferior a este y en el baño para mujeres, con un excusado y para ambos baños, con un lavabo por cada cuatro excusados.

Estos centros de reunión tendrán además servicios sanitarios suficientes para empleados y actores, en locales separados de los destinados a uso del público.

CAPÍTULO XXIV

Salas de Espectáculos

ARTÍCULO 206º.- **Generalidades.** Se considerarán salas de espectáculos y deberán cumplir con lo establecido en este Capítulo, los edificios o locales que se destinen a teatros, cinematográfico, salas de concierto, salas de conferencias, auditorios y cualesquiera otros con usos semejantes.

Comentario [C235]: subjetivo

Comentario [C236]: subjetivo

Comentario [C237]: no se necesita la palabra mínimos

Comentario [C238]: Este capítulo está muy corto, no habla por ejemplo de que los pisos y pinturas de los quirófanos deben de ser asépticos y que cumplan varias normas. Tampoco que el Aire Acondicionado esté separado, planta de emergencias, muchas cosas más. En este capítulo deben de participar los Médicos y las dependencias de salud del estado.

Comentario [C239]: Hay normas que dicen cuantos decibeles. Mejor hacer referencia a ellas por que la palabra ruido es subjetiva.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 207º.- **Dimensiones mínimas.** La altura mínima libre en cualquier punto de una sala de espectáculos será de 3.00 metros.

El volumen mínimo de la sala se calculará a razón de 2.5 metros cúbicos por espectador o asistente.

Comentario [C240]: No sé si sea correcto calcular volumen. Hay que investigar.

ARTÍCULO 208º.- **Butacas.** En las salas de espectáculos sólo se permitirá la instalación de butacas. La anchura mínima de las butacas será de cincuenta centímetros y la distancia mínima entre el respaldo y el respaldo de la fila de adelante, será de ochenta y cinco centímetros; deberá quedar un espacio libre como mínimo de cuarenta centímetros entre el frente del asiento y el respaldo del próximo. La colocación de las butacas se hará en forma tal que cumpla con las condiciones de visibilidad para los espectadores que se fijan en este Reglamento. Se ordenará el retiro de butacas de las zonas de visibilidad incompleta.

Las butacas deberán estar fijas al piso, con excepción de las que se encuentren en los palcos y plateas.

Los asientos serán plegadizos, a menos que la distancia de los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor de 1.2 metros. Las filas que desemboquen a dos pasillos, no podrán tener más de dieciocho butacas y las que desemboquen a uno solo, no más de nueve, a menos que se aumente la distancia entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo. En este último caso, el número máximo de butacas será fijado por la Secretaría.

En caso de cines, la distancia desde cualquier butaca de la primera fila al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de seis metros.

En auditorios, teatros, cines, salas de concierto y teatros al aire libre deberá destinarse un espacio por cada 100 asistentes o fracción, a partir de 60 para uso exclusivo de personas impedidas. Este espacio tendrá 1.25 m de fondo y 0.80 m de frente y quedará libre de butacas y fuera del área de circulaciones.

ARTÍCULO 209º.- **Pasillos interiores.** La anchura libre mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados, deberá ser un metro veinte centímetros; cuando existan asientos en un solo lado, ésta será de noventa centímetros. Sólo se permitirán pasillos transversales además del pasillo central o de distribución, cuando aquellos conduzcan directamente a las puertas de salida, debiendo tener un ancho no menor a la suma del ancho reglamentario de los pasillos que concurran a ellos hasta la puerta más próxima. En muros de los pasillos laterales no se permitirán salientes a una altura menor de tres metros, en relación con el piso de los mismos.

ARTÍCULO 210º.- **Escaleras y puertas de salida.** Las localidades ubicadas a un nivel superior al del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de dos escaleras que satisfagan los requisitos señalados en este Reglamento. Independientemente de que se cumpla con lo que dispone este Reglamento, las puertas que comuniquen los vestíbulos de las salas de espectáculos y los pasillos con la vía pública, deberán tener una anchura total de por lo menos 1.3 veces la suma total de las anchuras reglamentarias de las puertas que comuniquen al interior de la sala con los propios vestíbulos. Deberán colocarse marquesinas sobre todos los accesos o salidas que comuniquen con la vía pública.

Comentario [C241]: No veo razón para colocar marquesinas en las accesos y salidas.

ARTÍCULO 211º.- **Casetas de proyección.** Las casetas de proyección tendrán una superficie mínima de 5 metros cuadrados. Su acceso y su salida serán independientes de los de la sala y no tendrán comunicación directa con ésta. Se ventilarán por medios artificiales y se construirán con materiales incombustibles.

ARTÍCULO 212º.- **Servicios sanitarios.** En las salas de espectáculos se deberán proporcionar, como mínimo, por cada cuatrocientos concurrentes o fracción inferior a éste en los servicios sanitarios para hombres, 3 excusados, 3 mingitorios y 3 lavabos, y en los de mujeres, 6 excusados y 3 lavabos. En cada baño habrá por lo menos un bebedero con agua potable y además se deberá instalar un excusado para minusválidos. Además, se deberán proporcionar servicios sanitarios completos para los actores, empleados y otros participantes, acordes al caso de que se trate.

ARTÍCULO 213º.- **Taquillas.** Las taquillas para la ventana de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos sin quedar directamente en la vía pública o explanada, debiendo existir acceso techado entre la taquilla y la entrada a la sala; se deberá señalar claramente su ubicación y no deberán obstruir la circulación de los accesos. Habrá una taquilla con 2 ventanillas por cada 1,500 personas o fracción inferior a éste.

ARTÍCULO 214º.- **Aislamiento acústico.** Los escenarios, y vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

CAPÍTULO XXV

Edificios Para Espectáculos Deportivos

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 215º.- **Generalidades.** Se considerarán edificios para espectadores deportivos y deberán satisfacer los requisitos señalados en este Capítulo, aquellos inmuebles que se destinen a estadios, plazas de toros, palenques, arenas, hipódromos, lienzos charros y cualesquiera otros con usos semejantes.

ARTÍCULO 216º.- **Gradas.** Las gradas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

a) El peralte máximo será de cuarenta y cinco centímetros y la profundidad mínima de 0.70 metros, excepto cuando se instalen butacas sobre las gradas en cuyos casos sus dimensiones y separación entre filas deberán ajustarse a la establecido en el Artículo anterior de este Reglamento.

b) Se considerará un módulo longitudinal para 20 espectadores como máximo y con un ancho mínimo de 0.45 metros por espectador como mínimo.

c) La visibilidad de los espectadores, desde cualquier punto del graderío, deberá ajustarse a lo dispuesto en este Reglamento, y

d) En las gradas techadas, la altura libre mínima de piso a techo será de 3 metros.

ARTÍCULO 217º.- **Circulaciones en el graderío.** Deberá existir una escalera con anchura mínima de 90 centímetros a cada 9 metros de desarrollo horizontal del graderío, como máximo.

Cada 10 filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos.

ARTÍCULO 218º.- **Servicios sanitarios.** Deberán proporcionarse servicios sanitarios para hombres y mujeres en locales separados de modo que ningún mueble sea visible desde el exterior, aun con la puerta abierta.

En el baño de hombres deberá instalarse 3 excusados, 3 mingitorios y 3 lavabos por cada cuatrocientos cincuenta espectadores; en el baño de mujeres, 6 excusados y 3 lavabos por cada cuatrocientos cincuenta espectadores. En cada baño habrá por lo menos un bebedero con agua potable y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

Los jugadores y demás personas que participen en el espectáculo tendrán vestidores y sanitarios separados de los del público.

ARTÍCULO 219º.- **Servicios médicos de emergencia.** Los edificios para espectáculos deportivos tendrán un local exclusivo para servicio médico, con el equipo e instrumental necesarios al tipo de auxilios que deberá prestar, y dotado de servicios sanitarios mínimos de un excusado y un lavabo. Las paredes de este local estarán recubiertas de material impermeable hasta 1.80 metros de altura, como mínimo y deberán contar con el señalamiento correspondiente y visible para una oportuna localización. Además del instrumental médicos indispensable, deberá contar con los equipos mínimos de comunicación, tales como radio o teléfono, para poder atender las emergencias con rapidez.

ARTÍCULO 220º.- **Protecciones especiales.** Los edificios para espectáculos deportivos deberán tener las instalaciones especiales necesarias para proteger debidamente a los espectadores de los riesgos propios del espectáculo que se presente.

CAPÍTULO XXVI

Clubes Deportivos o Sociales

ARTÍCULO 221º.- **Generalidades.** Los clubes deportivos o sociales deberán llenar los requisitos que se precisan en este Capítulo. Las canchas deportivas que formen parte de estos clubes y que puedan recibir espectadores se regirán por las disposiciones contenidas en este Reglamento. Los centros de reunión de los mismos clubes, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en este Ordenamiento.

ARTÍCULO 222º.- **Drenado de campos deportivos.** El suelo de los terrenos destinados a campos deportivos deberá estar convenientemente drenado. Para lograr lo anterior, la textura del suelo deberá ser de franca a arenosa en un espesor no menor de 50 centímetros, de tal forma que la velocidad de infiltración en el suelo sea siempre mayor a la velocidad con la que el agua de riego o de lluvia entre al suelo. Se construirá una red de sub-drenes cuyos parámetros técnicos tales como diámetros, pendientes, separaciones entre drenes, orificios de penetración del agua, etc., se apegarán a las normas correspondientes.

ARTÍCULO 223º.- **Albercas.** Las albercas, sea cual fuere su tamaño y forma, contarán cuando menos con:

a) Equipo de recirculación, filtración y purificación de agua.

b) Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para el aparato limpiador de fondos.

c) Rejillas de succión distribuidas en la parte más profunda de la alberca, en número y dimensión necesarios para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.

Comentario [C242]: El Artículo anterior no refiere nada al respecto. Creo que quisieron decir capítulo anterior.

Comentario [C243]: Se repite mínimo.

Comentario [C244]: subjetivo

Comentario [C245]: subjetivo

Comentario [C246]: Pues no se de que albercas estén hablando que la velocidad del chorrito de agua provoque accidentes.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

d) Andadores a la orillas de las alberca, con anchura mínima de 1.50 metros, con superficie áspera o de material antiderrapante, construidos de tal manera que se eviten los encharcamientos.

e) Un escalón en el muro perimetral de la zona profunda de la alberca de 10 centímetros de ancho a una profundidad de 1.20 metros con respecto a la superficie del agua de la alberca.

f) En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 90 centímetros se pondrá una escalera por cada 20 metros lineales de perímetro. Cada alberca contará con un mínimo de dos escaleras.

g) La instalación de trampolines y plataformas satisfará las condiciones que indiquen en el tema correspondiente de las a las normas correspondientes. Las alturas máximas permisibles de los trampolines serán de 3.00 metros y de 10.50 metros para plataformas, con respecto al piso. La anchura de los trampolines será de 0.50 metros y la mínima de la plataforma de 2.00 metros. La superficie de ambos será antiderrapante. Las escaleras para trampolines y plataformas, deberán ser rectas, con escalones horizontales de material antiderrapante, con dimensiones de huellas y peraltes tales que la suma de cada huella más dos peraltes no sea menor de 60 centímetros ni mayor de 65 centímetros considerando como huella mínima la de 25 centímetros. Tanto las escaleras como las plataformas deberán contar con barandales, con una anchura mínima de 0.90 metros. En las plataformas, el barandal deberá colocarse en la parte trasera y ambos lados, y

h) Deberán diferenciarse, mediante el señalamiento adecuado, las zonas de natación y de clavados y señalarse en lugar visible las profundidades mínima y máxima, así como el área en que la profundidad sea de un 1.50 metros y en donde cambie la pendiente del piso.

ARTÍCULO 224º.- **Servicios sanitarios y vestidores.** Los clubes deportivos o sociales tendrán servicio de baños y vestidores por separado para hombres y para mujeres de modo que ningún mueble sea visible desde el exterior aún con la puerta abierta. En el baño de hombres deberá instalarse 3 excusados, 3 mingitorios, 3 lavabos y 6 regaderas por cada 100 usuarios; en el baño de mujeres, 6 excusados, 3 lavabos y 6 regaderas por cada 100 usuarios. En cada baño habrá por lo menos un bebedero con agua potable y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

CAPÍTULO XXVII

Edificios Para Baños Públicos

ARTÍCULO 225º.- **Regaderas.** En los edificios para baños públicos, deberán construirse por separado los locales para regaderas para hombres y mujeres. Cada uno de ellos contará como mínimo con una regadera por cada cuatro usuarios, considerando que cada usuario ocupa 10 metros cuadrados del área total del predio, como mínimo. El espacio mínimo para cada regadera será de 0.90 x 0.90 metros, con altura mínima de la regadera de 2.10 metros. La presión mínima de servicio en la regadera cuyas pérdidas totales sean máximas, será de 0.6 kg/cm².

ARTÍCULO 226º.- **Baños de vapor o de aire caliente.** En los locales destinados a baños colectivos de vapor o de aire caliente, estarán separados los locales para hombres y para mujeres. En cada uno de ellos, los baños individuales tendrán una superficie mínima de 2.00 metros cuadrados y deberán contar con un espacio exterior e inmediato con una regadera provista de agua caliente y fría. La superficie se calculará a razón de 1.3 metros cuadrados por usuario, con un mínimo de 14 metros cuadrados, y estarán dotados, por lo menos, de dos regaderas de agua caliente y agua fría y una de presión, ubicadas en locales contiguos; en ambos casos la altura mínima de nivel de piso terminado a nivel inferior de losa, será de 2.70 metros.

Deberá proveerse de un vestidor, casilleros, canastilla o similar por usuario.

La instalación de sistemas especiales de vapor o de aire caliente, requerirá autorización de la Secretaría, para lo cual deberán presentarse los diagramas detallados con sus respectivas especificaciones y características de operación presupuestadas por el interesado.

ARTÍCULO 227º.- **Servicios sanitarios.** En los baños públicos estarán separados los servicios para hombres y para mujeres, de tal modo que ningún mueble sea visible desde el exterior, aún con la puerta abierta. Los locales para hombres tendrán como mínimo 2 excusados, un mingitorio y 2 lavabos por cada veinte casilleros o vestidores. Las de mujeres tendrán como mínimo 3 excusados y 2 lavabos por cada veinte casilleros o vestidores. En cada baño habrá por lo menos un bebedero con agua potable y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

CAPÍTULO XXVIII

Edificios Destinados al Culto Religioso

ARTÍCULO 228º.- **Cupo y dimensiones mínimas.** El cupo de los templos se calculará a razón de una persona por metro cuadrado de la superficie de la sala de culto, la altura libre de las salas de culto o asamblea en

Comentario [C247]: Las escaleras para trampolines, generalmente son marinas ósea no pueden tener huellas de 25 cms y el peralte generalmente es mas de 18 centímetros. Revisar esto.

Comentario [C248]: Querrán decir altura

Comentario [C249]: Ya he leído varias veces esto, pero creo que es mejor que los bebederos estén afuera de los sanitarios.

Comentario [C250]: Será de construcción.

Comentario [C251]: No sé que quieran decir con pérdidas de .6kg/cm² este tipo de unidad se utiliza para la resistencia a la compresión.

Comentario [C252]: Agregarlo en el Artículo de requisitos de construcción.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ningún punto será menor de 3 metros, debiéndose calcular para ello un volumen mínimo de 3 metros cúbicos por concurrente.

Comentario [C253]: No sé porque se requiere calcular el volumen.

ARTÍCULO 229º.- **Sala de culto o asamblea.** Esta sala no deberá comunicar directamente a la vía pública, debiendo existir un espacio suficiente para la dispersión de los asistentes de por lo menos el 20% de la superficie de la sala.

ARTÍCULO 230º.- **Lugares adicionales a la sala de culto o asamblea.** Este tipo de edificaciones deberán contar, además de la sala de culto o asamblea, con locales exclusivos para atención personal de los feligreses, oficina, archivos, estancia, vestíbulos, campanario no colocado en la vía pública, baños y otros locales afines al culto religioso. La superficie mínima para estos locales deberá ser de por lo menos el 20% del área destinada a la sala de culto o asamblea. Se deberán observar las normas y especificaciones de este Reglamento para estacionamientos, ventilación, iluminación, puertas, pasillos, rampas, escaleras y demás elementos arquitectónicos que intervengan en el proyecto.

Comentario [C254]: No menciona sanitarios públicos.

Comentario [C255]: Habiendo varias denominaciones religiosas, cada una con sus necesidades particulares. No se debe reglamentar que deban de tener un 20% del área de la sala de culto para locales afines al culto. Algunas iglesias necesitan más que otras.

CAPÍTULO XXIX

Ferias Con Aparatos Mecánicos

ARTÍCULO 231º.- **Protecciones.** Deberá cercarse el área de los aparatos mecánicos, de tal manera que impidan el paso libre del público más allá de una distancia perimetral de dos metros fuera de la zona delimitada por la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento.

ARTÍCULO 232º.- **Servicios sanitarios.** Las ferias con aparatos mecánicos deberán contar, por lo menos con un lugar provisto con los servicios sanitarios móviles y separados para hombres y mujeres. Estos serán a razón de 2 como mínimo y por cada doscientos lugares o fracción inferior a éste, en los juegos y además se deberá instalar un excusado para minusválidos.

Comentario [C256]: No creo que existan sanitarios móviles para minusválidos. Además de que al especificar móviles se limita.

ARTÍCULO 233º.- **Servicios de primeros auxilios.** Las ferias con aparatos mecánicos deberán contar, por lo menos con un lugar provisto con los servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, por lo menos, desde 20 metros de distancia. De no contar con el personal y lugar correspondiente para facilitar los primeros auxilios, el responsable de la feria tendrá la obligación de responder por la rápida atención médica.

Comentario [C257]: Cambiar la palabra responsable por propietario. Sugerencia.

CAPÍTULO XXX

Estacionamientos

ARTÍCULO 234º.- **Generalidades.** Se define como estacionamiento al lugar de propiedad pública o privada destinado para guardar vehículos.

Se consideran tres tipos de estacionamientos:

- Privados.-** Son aquellos lugares donde se guardan vehículos, existiendo un cobro general;
- Públicos con control.-** Son aquellos donde se guardan vehículos, existiendo un cobro por el servicio, y
- Públicos sin control.-** Son aquellos donde no se cobra el servicio.

Todo estacionamiento destinado al servicio público deberá estar pavimentado y drenado adecuadamente. Bardeado en sus colindancias con los predios vecinos.

La Secretaría establecerá las normas especiales de diseño y construcción que deban contener los proyectos, con el fin de facilitar los accesos y las circulaciones para las personas discapacitadas, el número de cajones de estacionamiento para discapacitados será de 8% del total de ellos

Los estacionamientos públicos con control deberán, además de cumplir con lo indicado en el Párrafo anterior, estar bardeados en sus colindancias con los predios vecinos.

Además, las tres clasificaciones de estacionamientos deberán satisfacer con los requisitos que señala este Reglamento, los establecidos en las leyes y demás reglamentos de la materia.

Comentario [C258]: Creo que la respuesta a emergencias debe ser facultad de la autoridad. Pero sí creo que el propietario debe de responder moral y económicamente por accidentes en su feria.

Comentario [C259]: Creo que se debe de aclarar:
De Acceso privado con o sin cobro.
De Acceso Público con o sin cobro.

Comentario [C260]: Se repite.

ARTÍCULO 235º.- **Entradas y salidas.** Todo estacionamiento público deberá tener carriles separados para la entrada y la salida de vehículos, debidamente señalados, con una anchura mínima del arroyo de 2.50 metros cada uno.

ARTÍCULO 236º.- **Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos con control.** Los estacionamientos podrán tener áreas para la recepción y entrega de vehículos, las cuales estarán debidamente techadas y ubicadas a cada lado de los carriles a que se refiere el Artículo anterior de este Reglamento

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

y deberán tener una longitud mínima de 6 metros y una anchura no menor de 1.20 metros; la banqueta estará elevada 0.20 metros, como mínimo o 0.25 metros como máximo, sobre la superficie de circulación de vehículos.

ARTÍCULO 237º.- Caseta de control. Los estacionamientos públicos con control, deberán tener una caseta, situada a una distancia no menor de 4.50 metros de alineamiento y con superficie mínima de 2 metros cuadrados, debidamente equipada para cumplir con el servicio que presta el lugar.

ARTÍCULO 238º.- Altura libre mínima. Las construcciones para estacionamientos de más de un nivel tendrán una altura libre mínima de 2.10 metros del nivel del pavimento al nivel inferior de la losa, sin ningún tipo de obstáculo.

ARTÍCULO 239º.- Cajones. En todo estacionamiento el espacio para cada vehículo se señalará claramente, con pintura o cualquier otro elemento físico, debiendo tener un mínimo de 2.70 metros de ancho por 5.00 metros de largo. Para la maniobra de entrada y salida al cajón de estacionamiento, se deberá disponer de una distancia de cuando menos 7 metros entre el límite del cajón y el límite del cajón opuesto. Esta distancia podrá reducirse según el ángulo de inclinación del diseño de los cajones en la medida que, a juicio de la Secretaría, proporcionen condiciones que faciliten una maniobra cómoda y segura del vehículo.

Se deberá dejar un cajón para minusválidos, por cada 25 o fracción adicional, los cuales tendrán un ancho de 3.80m

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los cajones se proyecten de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Los estacionamientos deberán contar con topes de 15 centímetros de peralte en todos los cajones colindantes con muros, colocados a 1.20 metros de éstos.

A continuación se indica el número de cajones para vehículo que debe contener todo tipo de edificaciones.

USOS DEL SUELO

Casas habitación

- * Casas en terrenos de 96 m² hasta de 250 m²
- * Casas en terrenos de 250.1 m² o mayores

Departamentos y condominios verticales

- * Departamentos de 80 m² o menos
- * Departamentos de 80.1 m² a 120 m²
- * Departamentos de 120.1 m² a 150 m²
- * Departamentos de 150.1 m² a 250 m²
- * Departamentos de 250.1 m² a 300 m²

Oficinas

- * Oficinas gubernamentales 1
- * Oficinas privadas
- * Bancos y agencias de viajes

Comercio y Servicios

- * Bodegas, almacenes, centrales de abasto
- * Gasolineras
- * Tiendas y locales comerciales
- * Tiendas de autoservicio
- * Tiendas de departamentos
- * Centros comerciales
- * Expendios de materiales para construcción
- * Ferreterías y tiendas de materiales eléctricos o sanitarios
- * Establecimientos de venta de vehículos
- * Establecimientos de venta de maquinaria
- * Establecimientos de venta de refacciones y llantas
- * Salones de belleza y peluquerías
- * Lavanderías, tintorerías y sastrerías
- * Talleres de reparación de artículos domésticos
- * Talleres de reparación de vehículos
- * Talleres de lavado y lubricación de vehículos
- * Restaurantes y cafeterías sin venta de bebidas alcohólicas
- * Restaurantes-Bar y cantinas
- * Centros nocturnos

NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES

- 1 cajón por lote
- 2 cajones por lote
- 1 cajón por departamento
- 1.25 cajones por departamento
- 1.50 cajones por departamento
- 2 cajones por departamento
- 3 cajones por departamento
- x 30 m² construidos y rentables
- 1 x 30 m² construidos y rentables
- 1 x 15 m² construidos y rentables
- 1 x 150 m² construidos
- 1 x 75 m² construidos
- 1 x 40 m² construidos
- 1 x 50 m² construidos
- 1 x 50 m² construidos
- 1 x 100 m² del área total
- 1 x 100 m² del área total
- 1 x 75 m² del área total
- 1 x 20 m² construidos
- 1 x 20 m² construidos
- 1 x 30 m² construidos
- 1 x 30 m² construidos
- 1 x 30 m² construidos
- 1 x 15 m² construidos
- 1 x 7.5 m² construidos
- 1 x 7.5 m² construidos

Comentario [C261]: Subjetivo

Comentario [C262]: Eliminar.

Comentario [C263]: Es Mucho

Comentario [C264]: En el Reglamento de Mty dice:
Angulo 60 – tanto de ancho
Angulo 90 – tanto de ancho.
No está a juicio de la autoridad.

Comentario [C265]: Es muy alto, lo correcto son 10cms

Comentario [C266]: Es mucho, lo correcto son 80cms

Comentario [C267]: Este tema de la cantidad de estacionamientos es un tema de control urbano que se debe de ver en el Plan de Ordenamiento Territorial y DU de Reynosa.
En el plan vienen los usos de suelo de Reynosa, por ejemplo la maquiladora. Que en este reglamento no existe.
El Reglamento de construcción es eso, de construcción, es decir el ancho del cajo, el tipo de pavimento, señalización etc.-
El número de cajones es materia del plan. Ya que por política como en monterrey, se puede promover que en el centro de la ciudad no se aplique esta exigencia debido a que hay mucho transporte público y de esa manera promover su uso. Por lo que generalizar que todos los centros comerciales de Reynosa independientemente de donde se ubiquen deban de tener tantos cajones no es correcto. En el plan para un centro comercial se pide parada de camiones, islas de taxis, andadores peatonales aparte de los cajones. Creo que el artículo 239 se debe borrar.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

* Salones para fiestas y banquetas	1 x 15 m ² construidos
* Auditorios	1 x 10 m ² construidos
* Teatros y cines	1 x 7.5 m ² construidos
* Centros de convenciones, ferias y circos	1 x 10 m ² construidos
* Clubes sociales y salones de fiestas infantiles	1 x 40 m ² construidos
* Clubes campestres y de golf	1 x 700 m ² construidos

Hoteles

* Hoteles	1 x 50 m ² construidos
* Moteles	1 x cada cuarto
* Casas de huéspedes y albergues	1 x 50 m ² construidos

Salud y asistencia social

* Hospitales y centros médicos	1 x 30 m ² construidos
* Clínicas, centro de salud y sanatorios	1 x 30 m ² construidos
* Centro de asistencia social	1 x 50 m ² construidos
* Centros de asistencia animal	1 x 75 m ² construidos
* Agencias funerarias	1 x 30 m ² construidos
* Cementerios	1 x 500 m ² construidos

Educación y cultura

* Guarderías	1 x 60 m ² construidos
* Jardines de niños y escuelas primarias	1 x 40 m ² construidos
* Escuelas para atípicos	1 x 40 m ² construidos
* Escuelas secundarias, preparatorias y vocacionales	1 x 40 m ² construidos
* Academias y escuelas técnicas	1 x 40 m ² construidos
* Universidades, Tecnológicos y Normales	1 x 40 m ² construidos
* Centros culturales	1 x 40 m ² construidos
* Zoológicos, jardines botánicos y acuarios	1 x 40 m ² construidos
* Museos, galerías de arte y planetarios	1 x 40 m ² construidos
* Centros de exposición	1 x 40 m ² construidos
* Bibliotecas y otros centros de información	1 x 40 m ² construidos
* Templos	1 x 40 m ² construidos
* Centros comunitarios	1 x 40 m ² construidos

Recreación y deportes

* Centros deportivos	1 x 75 m ² construidos
* Estadios, plazas de toros y lienzos charros	1 x 20 m ² espectadores
* Campos de tiro	1 x 100 m ² del área total
* Boliches y billares	1 x 40 m ² construidos
* Plazas y explanadas con un área de 1,000 m ²	1 x 100 m ² del área total
* Parques y jardines con un área mayor de 1,000 m ²	1 x 100 m ² del área total

Servicios públicos y especiales

* Estaciones de policía y bomberos	1 x 50 m ² construidos
* Reclusorios	1 x 100 m ² construidos
* Agencias de correos	1 x 20 m ² construidos
* Terminales de autobuses y de carga	1 x 50 m ² construidos
* Estaciones de ferrocarril	1 x 50 m ² construidos
* Aeropuerto	1 x 20 m ² construidos

ARTÍCULO 240º.- **Protecciones.** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

Las columnas y muros que limiten pasillos de circulación de vehículos deberán tener una banqueta de 20 centímetros de altura y 30 centímetros mínimos de anchura, con los ángulos redondeados.

ARTÍCULO 241º.- **Circulaciones para vehículos.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deberán estar separadas de las de los peatones. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 12%, anchura mínima de circulación en rectas de 3 metros, de banqueta a banqueta y en curvas de 3.50 metros. El radio mínimo en curvas, será de 7.50 metros al eje de la rampa. Estarán delimitadas por una guarnición con altura de 0.20

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

metros y una banquetta de protección con una anchura mínima de 0.30 metros en rectas y de 0.50 metros en curvas. En este último caso, deberá existir también un pretil de 0.60 metros de altura, por lo menos.

ARTÍCULO 242º.- **Circulaciones verticales para usuarios y empleados.** Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos, estarán separadas de las destinadas a los vehículos. Deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos, y cumplirán con lo que dispone este Reglamento.

ARTÍCULO 243º.- **Ventilación.** Los estacionamientos deberán tener ventilación natural por medio de vanos con un área mínima de un 10% de la superficie de la planta correspondiente o la ventilación artificial adecuada para evitar la acumulación de gases tóxicos, principalmente en las áreas de espera de los vehículos.

ARTÍCULO 244º.- **Servicios sanitarios.** Los estacionamientos públicos con control deberán contar con servicios sanitarios independientes para empleados y para el público, los sanitarios para el público tendrán instalaciones separadas para hombres y para mujeres. Los predios para estacionamiento de casa sobre ruedas deberán tener por cada 25 lugares de estacionamiento o fracción inferior a éste, cuando menos un baño para hombres y otro para mujeres, dotados cada uno de regadera con agua fría y caliente, un excusado y un lavabo y además un mingitorio en el baño de hombres y además se deberá instalar un excusado para minusválidos. .

ARTÍCULO 245º.- **Estacionamiento de servicio privado.** En los estacionamientos de servicio privado no se exigirá que tengan carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, servicios sanitarios ni casetas de control.

ARTÍCULO 246º.- **Estacionamiento en predios baldíos.** Los estacionamientos en predios baldíos deberán cumplir, en su caso, con lo previsto en este capítulo. |

TÍTULO QUINTO Requisitos Estructurales.

CAPÍTULO XXXI

Generalidades.

ARTÍCULO 247º.- **Alicance.** En este título se fijan los requisitos mínimos que deben cumplir las estructuras para que tengan un coeficiente de seguridad adecuado contra la falla y un comportamiento satisfactorio durante su funcionamiento normal. Sin embargo, no liberan al proyectista, calculista y constructor, de responsabilidad en el caso de cargas o estructuras especiales no contempladas en este Reglamento.

Estos requisitos se aplicarán a las construcciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones o demoliciones de obras urbanas como casas, edificios y plantas industriales, entre otros; no regirán para puentes, presas y otras estructuras especiales, para las cuales deberán seguirse normas y reglamentos específicas aprobadas por la Secretaría. |

ARTÍCULO 248º.- **Instrumentos apoyo para el cálculo.** Mientras no se cuente con Normas Técnicas Complementarias específicas de algún tema, se considerarán como parte este Reglamento, los Códigos de Sociedades Técnicas ampliamente reconocidas tales como el Reglamento del Instituto americano del Concreto (ACI-318), El Reglamento Del Instituto Americano para las Construcciones de Aceros (AISC), las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de las Construcciones para el Distrito Federal, el Reglamento del Instituto Americano del Fierro y del Acero (AISII), el Código de la Sociedad Americana de la Soldadura (AWS) y el Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad, el reglamento de construcción de Tamaulipas, entre otros. En todos los casos se deben consultar las últimas ediciones de dichos Textos y Reglamentos.

ARTÍCULO 249º.- **Planos estructurales.** Las copias de los planos de diseño, detalles típicos y especificaciones para toda construcción deberán llevar la firma de un Director Responsable de Obra y se archivarán en la Secretaría como documento permanente antes de que se expida el permiso para construir. Estos planos, detalles y especificaciones, deberán indicar:

- Nombre y fecha de la publicación del Reglamento y/o de las normas técnicas de acuerdo a las cuales está hecho el diseño;
- La carga viva y otras cargas utilizadas en el diseño,
- La resistencia especificada de los materiales a edades fijas y/o a etapas de la construcción.
- El tamaño y la posición de todos los elementos estructurales.
- Precauciones empleadas contra cambios en las dimensiones producidas por fluencia, contracción y temperatura, y

Comentario [C268]: Si cumplen con lo previsto en el capítulo como cordones, banquetas, pavimento, sanitarios, caseta de control. Pues ya no se considerarían baldíos sino estacionamientos. O no entiendo la intención de este artículo.

Comentario [C269]: Es mejor decir: Estos Requisitos aplicarán para edificaciones y no para obra pública.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

f) La capacidad de carga del terreno donde se proyecta construir debiéndose incluir el estudio de mecánica de suelos correspondiente cuando la Secretaría lo requiera.

ARTÍCULO 250º.- Aprobación de sistemas de diseño o de construcciones especiales. Cuando se pretenda usar un sistema de diseño o de construcción especial cuya conveniencia haya sido demostrada por el éxito en su empleo o por medio de análisis o pruebas pero que no cumpla con las disposiciones de este reglamento o no este explícitamente tratado en él se deberán presentar los datos en los que se basa el diseño a uno o varios peritos designados por la Secretaría. Este grupo tendrá autoridad para investigar los datos que se le presenten, solicitar pruebas y formular reglas que rijan el diseño y la construcción de tales sistemas. Estas reglas una vez aprobadas por la Secretaría, tendrán la misma validez y efecto que los requisitos de este Reglamento.

ARTÍCULO 251º.- Clasificación de estructuras según su uso. Las edificaciones, en cuanto a su diseño estructural, están en función de las características probables de los agentes naturales que pueden ocurrir en la zona, así como del grado de seguridad aconsejable para la estructura. Este diseño, está en función creciente de la pérdida que implicaría su falla, pero en función decreciente la rapidez de variación de su costo con respecto a su resistencia. Atendiendo al cociente entre estas dos cantidades y al uso al que se destinarán las construcciones éstas se clasifican en los siguientes grupos:

a) **Grupo A.- Edificaciones de alto riesgo.-** Estructuras que en caso de fallar, causarían pérdidas directas e indirectas excepcionalmente altas en comparación con el costo necesario para aumentar su seguridad. Tal es el caso de plantas termoeléctricas, casas de máquinas, compuertas, presas, obras de toma, torres transmisión, subestaciones, centrales telefónicas, estaciones de bomberos, hospitales, escuelas, estadios, salas espectáculos, templos, estaciones terminales transporte, museos, locales que alojen equipo especialmente costoso en relación con la estructura y demás estructuras similares.

b) **Grupo B.- Edificaciones de riesgo medio.-** Estructuras en que el cociente en cuestión es de magnitud intermedia, tales como plantas, industriales, bodegas ordinarias, gasolineras, comercios, restaurantes, casas para habitación privada, hoteles, edificios de apartamentos u oficinas, bardas cuya altura exceda 2.50 metros y todas aquellas estructuras cuya falla por movimientos sísmicos, inundaciones, vientos fuertes, etc. pueda poner en riesgo otras construcciones este grupo o del grupo A.

c) **Grupo C.- Edificaciones de bajo riesgo.-** Estructuras en que el mismo cociente es sumamente pequeño y cuya falla por un fenómeno natural tal como inundación, vientos fuertes, sismos, etc., no pueda normalmente causar daños a estructuras los dos primeros grupos; estos pueden ser bardas con altura menor 2.50 metros, bodegas provisionales para la construcción de obras pequeñas y demás estructuras similares.

CAPÍTULO XXXII

Criterio de Diseño

ARTÍCULO 252º.- Generalidades. Los edificios, estructuras y otros componentes, deberán ser diseñados y construidos para soportar con seguridad todas las cargas y sus combinaciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir sin exceder los estados límite de falla según se definen en este reglamento.

También se deberán tomar las suficientes precauciones para evitar efectos perjudiciales en la estructura debidos a asentamientos diferenciales en la cimentación, cambios de temperatura, cambios de humedad, contracción, flujo plástico y efectos similares.

Los efectos debidos a las cargas en los componentes y conexiones de un sistema estructural, deberán ser determinados en base a métodos aceptados por la Secretaría o por el Director Responsable de Obra, de análisis estructural tomando en consideración equilibrio, compatibilidad de deformaciones y las propiedades de los materiales a corto y largo plazo.

ARTÍCULO 253º.- Definición estados límite. Para los efectos este Reglamento se entenderá por estado límite aquella etapa del comportamiento a partir de la cual una estructura, o parte ella, deja cumplir con alguna función para la que fue proyectada.

Se consideran dos categorías de estados límite: los de falla y los de servicio; los primeros a su vez se subdividirán en estados de falla frágil y de falla dúctil.

ARTÍCULO 254º.- Estados límite falla. Los estados límite falla corresponderán al agotamiento definitivo de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus miembros, o al hecho de que la estructura, sin agotar su capacidad de carga, sufra daños irreversibles que afecten su resistencia ante nuevas aplicaciones de carga.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Se considerará que los estados límite corresponden a falla dúctil cuando la capacidad de carga de la sección, elemento o estructura en cuestión, se mantenga para deformaciones apreciablemente mayores que las existentes al alcanzarse el estado límite. Se considerará falla frágil cuando la capacidad de carga de la sección, elemento o estructura en cuestión, se reduzca bruscamente al alcanzarse el estado límite.

ARTÍCULO 255º.- Estados límite de servicio. Los estados límite de servicio tendrán lugar cuando la estructura llegue a presentar deformaciones, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten su correcto funcionamiento, pero no su capacidad para soportar cargas. Deberá revisarse que, bajo el efecto de las combinaciones de acciones clasificadas en este Reglamento, la respuesta de la estructura no exceda alguno de los límites fijados a continuación:

a) **Deformaciones.-** Se considerará estado límite cualquier deformación de la estructura que ocasionen daños inaceptables a la propia construcción o a sus vecinas, o que cause interferencia con el funcionamiento de equipos e instalaciones, con el adecuado drenaje de superficies y cualquier daño o interferencia a instalaciones de servicio público.

Adicionalmente se considerarán los siguientes límites:

1. Una flecha vertical, incluyendo los efectos a largo plazo, igual a 0.5 centímetros, más el claro entre 240. Además, para miembros cuyas deformaciones afecten elementos no estructurales, como muros de mampostería, que no sean capaces de soportar deformaciones apreciables, se considerará como estado límite una deflexión, medida después de la colocación de los elementos no estructurales, igual a 0.3 centímetros más el claro entre 480; para elementos en voladizo los límites anteriores se multiplicarán por 0.5.

2. Una deflexión horizontal entre dos niveles sucesivos de la estructura, igual a la altura del entrepiso entre 500 para estructuras que tengan ligados elementos no estructurales que pueden dañarse con pequeñas deformaciones e igual a la altura de entrepiso entre 250 para otros casos; para diseño sísmico se observará lo dispuesto en el Capítulo LI de este Reglamento.

b) **Vibraciones.-** Se considerará como estado límite cualquier vibración que afecte el funcionamiento de la construcción o que produzca molestias o sensación de inseguridad a los ocupantes.

c) **Otros Daños.-** Se considerará como estado límite de servicio la aparición de grietas, desprendimientos, astillamientos, torceduras y otros daños locales que afecten el funcionamiento de la construcción. Las magnitudes de los distintos daños que deberán considerarse como estados límite, serán definidas por las Normas Técnicas Complementarias relativas a los distintos materiales o, en su defecto, serán fijadas por la Secretaría.

CAPÍTULO XXXVIII

Resistencia

ARTÍCULO 256º.- Definición. Se entiende por resistencia, magnitud de una acción o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite falla en la estructura. Cuando la determinación de la resistencia de una sección se haga en forma analítica, se expresará en términos de fuerza internas, las fuerzas axiales o cortantes y los momentos flexión y torsión que actúan en una sección la estructura.

Se entiende como valor nominal de la resistencia de un elemento o sección estructural, un valor de su capacidad mínima para soportar los efectos de las acciones. Este valor también se establece con bases probabilísticas y puede definirse como la resistencia tal, que sea pequeña la probabilidad de que el elemento o sección tenga una capacidad menor.

Se entiende por resistencia de diseño a la que se obtienen multiplicando el valor nominal por un factor de resistencia (ó factor de reducción de capacidad, de acuerdo a la Norma Técnica utilizada en el diseño).

Se requiere que los factores de resistencia y los valores nominales de la misma sean tomados de las mismas Normas Técnicas, utilizadas en el diseño.

ARTÍCULO 257º.- Determinación de la resistencia por métodos analíticos y experimentales. La resistencia de una sección o elemento en caso de determinarse analíticamente, debe expresarse en términos de fuerzas internas (fuerzas axiales y cortantes, y momentos de flexión y torsión) y/o de estados límite de falla, producidos por acciones o su combinación según se define en el Capítulo anterior.

Cuando la determinación de la resistencia se haga en forma experimental, el valor nominal o mínimo probable, se determinará de la información estadística obtenida. En general los códigos de práctica de asociaciones técnicas reconocidas, establecen para los valores nominales una probabilidad entre 0.02 y 0.05 de que no sean alcanzados, es decir, de que se presente una resistencia menor.

La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular, en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones las cuales deben considerarse de acuerdo con el Capítulo siguiente relativo a Acciones.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de la producción o de prototipos. En otros casos, los ensayos podrán efectuarse sobre modelos de la estructura en cuestión.

La selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se aplique deberá hacerse de manera que se obtengan las condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica pero tomando en cuenta la interacción con otros elementos estructurales. El tipo de ensaye, el tamaño de la muestra y la resistencia nominal deducida, deberán ser aprobados por la Secretaría, quien podrá exigir una comprobación de la resistencia de la estructura mediante una prueba de carga realizada de acuerdo con lo que establece este Reglamento. La resistencia de diseño se obtendrá a partir de la nominal de acuerdo con lo establecido en este Capítulo.

CAPÍTULO XXXIV

Acciones

ARTÍCULO 258º.- **Definición.** Acción es todo agente extremo inherente a la estructura y/o a su funcionamiento y cuyos efectos puedan hacer que ésta alcance un estado límite. Para fines de diseño, las acciones se presentan como sistemas de cargas y/o de deformaciones cuyos efectos sobre la estructura se suponen equivalentes a los de las acciones reales. Se entiende como acciones de diseño a las que se obtienen multiplicando las nominales por un factor de carga de acuerdo a la Norma Técnica utilizada en el diseño. En el diseño de una estructura deberá considerarse el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente. Para la formación de las combinaciones que deben considerarse en la revisión de la estructura, para la determinación de las intensidades nominales y para el cálculo de los efectos de las acciones en la estructura, deberán seguirse las prescripciones de este Capítulo.

ARTÍCULO 259º.- **Clasificación.** Se consideran tres categorías de acciones de acuerdo con la duración en que obran sobre la estructura con su intensidad máxima:

- a) **Acciones permanentes.**- Son las que obran en forma continua sobre la estructura y cuya intensidad puede considerarse que no varía con el tiempo;
- b) **Acciones variables.**- Son aquellas que obran sobre la estructura con una intensidad variable en el tiempo, y
- c) **Acciones accidentales.**- Son las que no se deben al funcionamiento propio de la construcción y que pueden alcanzar valores significativos sólo durante lapsos breves en la vida de la estructura.

ARTÍCULO 260º.- **Acciones permanentes.** Esta categoría comprenderá:

- a) La carga muerta debida al peso propio de los elementos estructurales y al peso de los elementos no estructurales incluyendo las instalaciones, al peso del equipo que ocupe una posición fija y permanente en la construcción y al peso estimado de futuros muros divisorios y de otros elementos no estructurales que puedan colocarse posteriormente en forma permanente;
- b) El empuje estático de tierras y de líquidos, de carácter permanente, y
- c) Las deformaciones y los desplazamientos impuestos a la estructura tales como los debidos a presfuerzo o a movimientos diferenciales permanentes de los apoyos.

ARTÍCULO 261º.- **Acciones variables.** Esta categoría comprenderá:

- a) La carga viva, que representa las fuerzas gravitacionales que obran en la construcción y que no tienen carácter permanente;
- b) Los efectos causados en las estructuras por los cambios de temperatura y por contracciones;
- c) Las deformaciones impuestas y los hundimientos diferenciales que tengan una intensidad variable con el tiempo, y
- d) Los efectos de maquinaria y equipo incluyendo, cuando sean significativas, las acciones dinámicas que el funcionamiento de máquinas induzca en las estructuras debido a vibraciones, impacto y frenaje. De acuerdo con la combinación de acciones para la cual se está diseñando, cada acción variable se tomará con tres niveles posibles de intensidad:

*Intensidad media, cuyo valor nominal se sumará al de las permanentes para estimar efectos a largo plazo.

*Intensidad instantánea, cuyo valor nominal se empleará en combinaciones que incluyan acciones permanentes y accidentales.

* Intensidad máxima, cuyo valor nominal se empleará para combinaciones que incluyan acciones exclusivamente acciones permanentes.

ARTÍCULO 262º.- **Acciones accidentales.** Esta categoría comprenderá:

- a) **Viento.**- Las acciones estáticas y dinámicas debidas al empuje del viento, y

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

b) **Otras.**- Acciones tales como explosiones, incendios, nieve, granizo, lluvia, etc., que puedan ocurrir en casos extraordinarios. En general no será necesario incluirlas en el diseño formal, sino únicamente tomar precauciones en la estructuración y en los detalles constructivos para evitar un comportamiento indeseable de la construcción en caso ocurrir tales acciones.

ARTÍCULO 263º.- Criterio general para determinar la intensidad nominal de las acciones no especificadas. Para las acciones diferentes a cargas muertas, cargas vivas, sismo, viento y en general para casos no incluidos expresamente en este Reglamento, la intensidad nominal se determinará de manera que la probabilidad que no sea excedida en el lapso de interés sea de 2%, excepto cuando el efecto de la acción sea favorable para la estabilidad de la estructura, en cuyo caso se tomará como valor nominal aquel que tenga una probabilidad de 2% de no ser excedido. En la determinación del valor nominal de la acción, deberá tomarse en cuenta la incertidumbre en la intensidad de la misma y la que se deba a la idealización del sistema de carga.

Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento ni en sus Normas Técnicas Complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la Secretaría y con base en los criterios generales siguientes:

I. Para acciones permanentes se tomará en cuenta la variabilidad de las dimensiones de los elementos, de los pesos volumétricos y de las otras propiedades relevantes de los materiales, para determinar un valor máximo probable de la intensidad. Cuando el efecto de la acción permanente sea favorable a la estabilidad de la estructura, se determinará un valor mínimo probable de la intensidad.

II. Para acciones variables se determinarán las intensidades siguientes que correspondan a las combinaciones de acciones para las que deba revisarse la estructura;

a) La intensidad máxima se determinará como el valor máximo probable durante la vida esperada de la construcción. Se empleará para combinación con los efectos de acciones permanentes;

b) La intensidad instantánea se determinará como el valor máximo en el lapso en que pueda presentarse una acción accidental, como el sismo, y se empleará para combinaciones que incluyan acciones accidentales o más de una acción variable.

c) La intensidad media se estimará como el valor medio que puede tomar la acción en un lapso varios años y se empleará para estimar efectos a largo plazo, y

d) La intensidad mínima se empleará cuando el efecto de la acción sea favorable a la estabilidad de la estructura y se tomará, en general, igual a 0.

III. Para las acciones accidentales se considerará como intensidad de diseño el valor que corresponde a un período de recurrencia de 50 años.

Las intensidades supuestas para las acciones no especificadas deberán justificarse en la memoria de cálculo y consignarse en los planos estructurales.

ARTÍCULO 264º.- Combinaciones básicas de acciones. La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente, se deberán utilizar las combinaciones de acciones que señale la norma técnica complementada utilizada:

CAPÍTULO XXXV

Evaluación de la Seguridad Estructural

ARTÍCULO 265º.- Generalidades. Deberá comprobarse, que para las distintas combinaciones de acciones especificadas en el Artículo anterior de este Reglamento, la resistencia diseño sea mayor o igual al efecto de las acciones nominales que intervengan en la combinación de cargas en estudio, multiplicado por el factor de carga correspondiente.

Cuando una edificación sufra daños estructurales en sus elementos por efecto de sismos, viento, explosiones, incendios, exceso de cargas verticales, asentamientos o alguna otra causa, deberá presentarse un proyecto reparación o de refuerzo a la Secretaría, misma que podrá dictaminar sobre las disposiciones o criterios que deban aplicarse.

ARTÍCULO 266º.- Factores de carga (Fc) y de resistencia (Fr). El factor de resistencia F_r por el cual deberá multiplicarse la resistencia nominal y el factor de carga F_c , por el cual deberá multiplicarse la carga nominal, serán fijados por la Secretaría en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, con base en el tipo de estado límite para los distintos materiales y sistemas estructurales.

CAPÍTULO XXXVI

Cargas Muertas

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 267º.- **Valores nominales.** Para la evaluación de las cargas muertas podrán emplearse los pesos unitarios indicados en la Tabla 1 de este Capítulo, la cuál se incluye en este Reglamento como una guía; los valores mínimos señalados se emplearán cuando sea más conveniente considerar una carga muerta menor, como en el caso de succión producida por viento, flotación y lastre, en los demás casos se emplearán los valores máximos, siempre serán válidos los valores de los pesos unitarios obtenidos directamente en forma experimental.

En la estimación de cargas muertas para propósitos de diseño, el peso del equipo estacionario, tales como tuberías, sistemas contra incendio, equipo eléctrico, equipos de calefacción y aire acondicionado, etcétera, deberá ser incluido cuando el equipo esté soportado por elementos estructurales. En estos casos los pesos reales deberán ser investigados de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes.

Tabla 1.

PESOS VOLUMÉTRICOS DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS

MATERIAL	PESO VOLUMÉTRICO EN TON/M3	
	Máximo	Mínimo
I.- PIEDRAS NATURALES		
Basalto Saturado	2.7	2.5
Basalto seco	2.6	2.4
Granito	3.2	2.4
Mármol	2.6	2.5
Pizarras secas	2.8	2.3
Pizarra saturada	2.9	2.4
Calizas	2.5	2.4
Canteras de la región secas	2.5	1.8
Cantera de la región húmeda	2.6	2.0
Tepetates saturados	2.0	1.3
Tepetates secos	1.6	0.8
Tezontles secos	1.3	0.7
Tezontles saturados	1.6	1.2
II.- SUELOS		
Arena graduada seca	1.9	1.6
Arena graduada saturada	2.3	1.9
Arena de grano de tamaño uniforme seca	1.8	1.4
Arena de grano de tamaño uniforme saturada	2.1	1.8
Gravas de río	1.8	1.5
Gravas trituradas de caliza	1.9	1.5
Arcilla seca	1.6	1.2
Arcilla saturada	2.1	1.7
III.- PIEDRAS ARTIFICIALES, CONCRETOS Y MORTEROS.		
Concreto simple con agregados de peso normal	2.2	2.0
Concreto reforzado	2.4	2.2
Mortero de cal y arena	1.8	1.4
Mortero de cemento y arena	2.1	1.9
Aplanado de yeso	1.6	1.2
Tabique macizo hecho a mano	1.6	1.3
Tabique macizo prensado	2.2	1.8
Bloque hueco de concreto de:		
10x20x40cm	12 kg/pza	
15x20x40cm	15 kg/pza	
20x20x40cm	19 kg/pza	
Vidrio plano	3.1	2.8
IV.- MADERA		
Caoba seca	0.65	0.55
Caoba saturada	1.00	0.70
Cedro seco	0.55	0.40
Cedro saturado	0.70	0.50

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Encino seco	0.90	0.80
Encino saturado	1.00	0.80
Pino seco	0.65	0.45
Pino saturado	1.00	0.80
Oyamel seco	0.40	0.30
Oyamel saturado	0.90	0.80

V.- METALES

Acero	7.8	
Cobre	8.9	
Zinc	7.2	
Bronce	8.8	51
Latón	8.5	
Plomo	11.4	

VI.- RECUBRIMIENTOS PESO EN KG/M2 (sin considerar la pasta para el pegado)

Azulejos	25	20
Loseta de cerámica	30	20
Mosaicos de pasta	35	25
Loseta asfáltica o vinílica	10	5
Granito o terrazo		
20 x 20 cm	45.00	35.00
30 x 30 cm	55.00	45.00
40 x 40 cm	65.00	55.00

CAPÍTULO XXXVII

Cargas Vivas

ARTÍCULO 268.- Definición. Las cargas vivas son aquellas cargas debidas al uso y ocupación de la estructura y que no incluyen las cargas muertas ni las accidentales tales como el viento y sismo; las cargas de nieve, lluvia y granizo, involucran, en cierta, forma la carga viva. Las cargas vivas en un techo son aquellas producidas por los trabajadores, equipos y material durante el mantenimiento de la estructura, por los objetos movibles, equipo y gente durante la vida de la misma.

Las cargas vivas de diseño para edificios y otras estructuras, deberán ser las máximas cargas probables producidas por el uso y ocupación de las mismas. A menos que se justifiquen racionalmente otros valores, esta cargas se tomarán iguales a las especificadas en el Artículo siguiente.

ARTÍCULO 269.- Generalidades. En el diseño deberán considerarse los valores de las cargas vivas especificadas en la Tabla 1 de este Capítulo, por unidad de área y en función del uso o cubierta en proyecto.

Las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisorios mampostería o de otros materiales ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos. Cuando se prevean tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada. Los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales. Para la aplicación de las cargas vivas unitarias se deberán tomar en consideración las siguientes disposiciones:

I. La carga viva máxima W_m se deberá emplear para el diseño estructural por fuerzas gravitacionales y para determinar asentamientos predecibles en suelos, así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales;

II. La carga instantánea W_a se deberá usar para el diseño por viento, por sismo y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

III. La carga viva media W se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas.

IV. Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerará nula sobre toda el área, a menos que pueda justificarse otro valor, y

V. Las cargas uniformes de la Tabla 1 de este Capítulo se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento. En los casos en que se contemplen reducciones a las cargas vivas dentro de las combinaciones especificadas por las Normas Técnicas Complementarias utilizadas, dicha reducción se aplicará a la carga viva máxima.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Para los usos de cargas vivas no consideradas en este Reglamento, se deberá consultar al Director Responsable de Obra para su determinación. En toda edificación de uso comercial o industrial se deberán colocar placas en lugares visibles que indiquen la carga viva máxima que se podrá aplicar a la estructura. Así mismo, el propietario del inmueble deberá garantizar que la carga viva aplicada en la realidad no exceda a la de diseño.

El propietario o poseedor será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una construcción, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable a las del diseño aprobado.

ARTÍCULO 270º.- Cargas uniformemente distribuidas. Los valores nominales de las cargas vivas que se usen para el diseño de estructuras no deberán ser menores en ningún caso que las cargas mínimas uniformemente distribuidas especificadas en la Tabla 1. Se deberá considerar la carga viva aplicada sólo a una parte de la estructura o miembro aislado si ésta produce un efecto más desfavorable que la carga viva aplicada a la totalidad de la estructura.

Los valores nominales de las cargas vivas uniformemente distribuidas que se usen para el diseño de techumbres, deberán calcularse de acuerdo con los procedimientos indicados en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento. Las cargas vivas sobre techumbres para casos especiales deberán ser investigadas en particular.

CARGAS VIVAS UNITARIAS EN KG / m2

Destino del piso o cubierta	W	Wa	Wm	Notas
a) Habitación. Casa-habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares.	70	90	170	(1)
b) Oficinas, despachos y laboratorios.	100	180	250	(2)
c) Comunicación para peatones. Pasillos, escaleras, rampas, vestíbulos y pasajes de acceso libre al público.	40	150	350	(3 y 4)
d) Estadios y lugares de reunión sin asientos individuales.	40	350	450	(5)
e) Otros lugares de reunión. Templos, cines, teatros, gimnasios, salones de baile, restaurantes, bibliotecas, aulas, salas de juego y similares.	40	250	350	(5)
f) Comercios, fábricas y bodegas.	0.8	0.9	1.0	(6)
g) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor del 5%	15	70	100	(4 y 7)
h) Cubiertas y azoteas con pendiente mayor del 5%	5	20	40	(4, 7 y 8)
l) Volados en la vía pública. Marquesinas, balcones y similares	15	70	300	
j) Garajes y estacionamientos. Para automóviles exclusivamente.	40	100	250	(9)

Notas:

1.- Para elementos con área tributaria mayor de 36 m², Wm podrá reducirse, tomándola igual a $100 + 420 / \sqrt{A}$ (cien más cuatrocientos veinte entre raíz cuadrada A, donde: A es el área tributaria en m²). Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar Wm, una carga de 500 Kg aplicada sobre un área de 50 x 50 cm. en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligero con cubierta rigidizante, se considerará en lugar de Wm, cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 250 kg para el diseño de los elementos de soporte y de 100 kg para el diseño de la cubierta, en ambos casos ubicadas en la posición más desfavorable.

Se considerarán sistemas de piso ligero aquellos formados por tres o más miembros aproximadamente paralelos y separados entre sí no más de 80 cm. y unidos con una cubierta de madera contrachapada, de duelas de madera bien clavadas u otro material que proporcione una rigidez equivalente.

2.- Para elementos con área tributaria mayor de 36 m², Wm podrá reducirse, tomando igual a $180 + 420 / \sqrt{A}$ (ciento ochenta más cuatrocientos veinte entre raíz cuadrada de A, donde: A es el área tributaria en m²).

Cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de Wm, una carga de 1,000 kg aplicada sobre un área de 50 x 50 cm. en la posición más crítica.

Para sistemas de piso ligero con cubierta rigidizante, definidos con en la nota (1), se considerará en lugar de Wm, cuando sea más desfavorable, una carga concentrada de 500 kg para el diseño de los elementos de soporte y de 150 kg. para el diseño de la cubierta, ubicadas en la posición más desfavorable.

3.- En áreas de comunicación de casas habitación y edificios de departamentos, se considerará la misma carga viva que en el caso a) de la tabla.

4.- En el diseño de pretilas de cubiertas, azoteas y barandales para escaleras, rampas, pasillos y balcones, se supondrá una carga viva horizontal no menor de 100 Kg/m² actuando al nivel y en la dirección más desfavorable.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

5.- En estos casos deberá presentarse particular atención a la revisión de los estados límite de servicio, relativos a vibraciones.

6.- Atendiendo al destino del piso, se determinará con los criterios del Artículo 203 de este Reglamento, la carga unitaria W/m , que no será inferior a 350 Kg/m^2 y deberá especificarse en los planos estructurales y en placas metálicas colocadas en lugares fácilmente visibles de la construcción.

7.- Las cargas vivas especificadas para cubiertas y azoteas no incluyen las cargas producidas por tinacos y anuncios, ni las que se deben a equipos u objetos pesados que puedan apoyarse en o colgarse del techo. Estas cargas deben preverse por separado y especificarse en los planos estructurales. Adicionalmente los elementos de las cubiertas y azoteas, deberán revisarse con una carga concentrada de 100 Kg. en la posición más crítica.

8.- Además, en el fondo de los valles de techos inclinados, se considerará una carga debida al granizo de 30 Kg. por cada metro cuadrado de proyección horizontal del techo, que desagüe hacia el valle. Esta carga se considerará como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se aplicarán los factores de carga correspondientes.

9.- Más una concentración de $1,500 \text{ Kg.}$ en el lugar más desfavorable del miembro estructural de que se trate.

ARTÍCULO 271º.- **Cargas sobre estructuras de techos.** Cualquier punto de la cuerda inferior de una armadura o de un elemento estructural principal que soporte techos de edificios comerciales, industriales, bodegas y estacionamientos, deberá ser capaz de soportar adecuadamente una carga concentrada no menor de una tonelada además de la carga muerta, a menos que el tipo de ocupación requiera una carga mayor.

ARTÍCULO 272º.- **Cargas por impacto.** Las cargas vivas especificadas en la Tabla 1 de este Capítulo, incluyen un coeficiente moderado de impacto para uso en situaciones normales. Deberán tomarse precauciones adicionales para el diseño de estructuras cuyos usos y cargas contemplen vibraciones no usuales y fuerzas de impacto no despreciables, aumentando como mínimo, un 30% el valor de la carga viva indicada en la Tabla 1.

ARTÍCULO 273º.- **Reducciones permisibles en la carga viva.** La carga viva podrá reducirse para elementos estructurales conforme a la nota 1 de la tabla 1 de cargas vivas indicada en este Reglamento, adicionalmente, en las estructuras de varios pisos podrá hacerse una reducción de la carga viva en cada nivel para fines de cálculo de columnas y sus cimientos exclusivamente en la forma indicada a continuación:

No. de niveles	% permisible de reducción de la carga viva
1 nivel	0%
2 niveles	10%
3 niveles	20%
4 niveles	30%
5 niveles	40%
6 niveles	45%
7 niveles ó más	50%

En las edificaciones en que exista una probabilidad alta de que las cargas vivas estén actuando simultáneamente en los diferentes niveles tales como bibliotecas, oficinas, almacenes, etc., no se deberán aplicar factores de reducción.

ARTÍCULO 274º.- **Cargas durante la construcción.** Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse: éstas incluirán el peso de los materiales que se almacenan temporalmente, de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo este último peso menor de 150 Kg/m^2 , así mismo deberán considerarse las cargas accidentalmente probables, como las producidas por el viento.

CAPÍTULO XXXVIII

Cargas por Lluvia, Nieve y Granizo

ARTÍCULO 275º.- **Generalidades.** Dado que el municipio de Reynosa no se ubica en una zona con condiciones climáticas particularmente severas, las acciones provocadas por lluvia y nieve no son muy significativas, por lo que su efecto se encuentra incorporado en las cargas vivas indicadas en el Capítulo anterior.

Con relación a las acciones provocadas por el granizo, su efecto se encuentra asimismo considerado en las cargas vivas ya mencionadas, sin embargo este fenómeno presenta aspectos más desfavorables que los de lluvia y nieve, ya que el granizo puede deslizarse hacia los valles de los techos con pendientes considerables (5% o mayores), formando acumulaciones que representan cargas importantes.

Lo anterior se toma en cuenta con la carga especificada en la nota 8 de la Tabla 1 del Capítulo anterior.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 276º.- **Drenaje de techos.** Los drenajes de techo se deberán diseñar de tal manera que garanticen el desalojo eficiente del agua. Sin embargo, deberán instalarse adicionalmente drenajes secundarios a una elevación mayor que el drenaje primario, de tal manera que evite una acumulación excesiva de agua en caso de obstrucción del drenaje principal. En estas condiciones los techos deberán ser diseñados para soportar la lámina de agua correspondiente a la elevación del drenaje secundario más una carga 25 Kg/m². El diámetro mínimo de tubos para bajada de agua pluvial será de 10 centímetros (4") en cualquier caso, esto con el fin de disminuir la probabilidad de obstrucciones en la boca del tubo y el área máxima por drenar para cada bajada de agua pluvial, será de 60 metros cuadrados.

ARTÍCULO 277º.- **Efecto de encharcamiento.** Los techos deberán ser proyectados para evitar en cualquier situación, fallas por encharcamiento. Sin embargo, cuando se presenta el fenómeno de encharcamiento, los elementos estructurales tienden a deformarse incrementando la acumulación de agua.

Al cumplir con la especificación de diámetro mínimo del tubo de bajada de agua pluvial y de la superficie máxima drenada por cada tubo, no será necesario considerar una carga por lluvia en el diseño correspondiente.

CAPÍTULO XXXIX

Presión Hidrostática y Empujes de Suelos

ARTÍCULO 278º.- **Presión sobre muros de sótanos.** En el diseño de muros de sótanos y estructuras similares, verticales o aproximadamente verticales bajo el nivel de terreno natural, deberá tomarse en cuenta la presión lateral que el suelo adyacente ejercerá sobre los muros en la frontera entre ambos. Así mismo deberá tomarse en cuenta el incremento en la presión lateral debido a sobrecargas fijas o móviles.

Cuando en casos especiales, debido a cimentaciones profundas o venteros, una parte o el total del suelo adyacente se encuentra bajo el nivel freático, deberá hacerse el cálculo basado en el peso del suelo disminuido por la flotación más el total de la presión hidrostática.

ARTÍCULO 279º.- **Subpresiones en pisos.** En el diseño de pisos de sótanos y losas similares, horizontales o ligeramente inclinadas, construidas bajo el nivel del terreno natural deberá tomarse en cuenta la subpresión del agua, si existe, tomando el valor de la presión hidrostática sobre el área completa. La carga hidrostática deberá medirse del desplante de la losa hasta el nivel freático.

CAPÍTULO XL

Cimentaciones

ARTÍCULO 280º.- **Obligación de cimentar.** Toda construcción se soportará por medio de una cimentación.

Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso, desplantarse sobre tierra vegetal o sobre lechos sueltos. Sólo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que estos cumplen con los requisitos de capacidad de carga y estabilidad requeridos por el diseño estructural.

ARTÍCULO 281º.- **Investigación del subsuelo.** Deberá hacerse una investigación del subsuelo para determinar las características físicas y mecánicas, así como su capacidad de carga. También deberán investigarse las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimiento, agrietamiento y desplome de las construcciones colindantes y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

ARTÍCULO 282º.- **Protección del suelo de cimentación.** La subestructura deberá desplantarse a una profundidad tal que sea despreciable la posibilidad de deterioro del suelo por erosión e intemperismo en el contacto con la subestructura.

Podrán usarse pozos de bombeo exclusivamente durante el tiempo que duren las obras de cimentación, para reducir las filtraciones de agua hacia las excavaciones y mejorar la estabilidad de las mismas, siempre que, en subsuelos arcillosos, el bombeo no se inicie antes de la excavación, y en cualquier caso, se tomen las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área de trabajo.

CAPÍTULO XLI

Diseño por Viento

ARTÍCULO 283º.- **Generalidades.** En este capítulo se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos del viento. Los procedimientos detallados de diseño se encontrarán en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Las estructuras se diseñaran para resistir los efectos del viento proveniente de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción.

Deberá verificarse la estabilidad general de las construcciones ante volteo. Se considerará así mismo el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

Las disposiciones para la determinación de las cargas por viento para edificios y otras estructuras, deberán considerarse en el análisis de la estabilidad general de la estructura, el diseño de todos los elementos y componentes estructurales y todos aquellos elementos considerados como no estructurales tales como bardas, anuncios, cancelas, pantallas de cualquier tipo, etc.

Estas disposiciones no se aplican en casas habitación e inmuebles de cualquier tipo hasta de 4 niveles de altura, que no tengan locales expuestos a la acción del viento y que además sus recubrimientos no sean de madera, lámina, vidrio o material similar, en edificios o estructuras forma irregular o con características aerodinámicas especiales. En estos casos podrá ser necesario el uso de métodos dinámicos de análisis o la realización de estudios de túnel de viento.

Se deberán tomar en consideración las cargas de viento en la etapa de la construcción.

ARTÍCULO 284º.- Consideraciones de diseño. En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que 5 y en los que tengan un período natural de vibración menor de 2 segundos y que cuenten con cubiertas y paredes rígidas ante cargas normales a su plano, el efecto del viento podrá tomarse en cuenta por medio de presiones estáticas equivalentes deducidas de la velocidad de diseño especificada en este Reglamento.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en construcciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices.

ARTÍCULO 285º.- Clasificación de estructuras. Esta clasificación es la siguiente:

a) **Estructuras tipo 1.-** Abarca las estructuras poco sensibles a ráfagas y a los efectos dinámicos del viento. Se incluyen explícitamente las siguientes construcciones:

* Edificios de habitaciones u oficinas con altura menor de 60 metros.

* Bodegas, naves industriales, teatros, auditorios y otras construcciones cerradas, techadas con sistemas de arcos, traveses, armaduras, losas, cascarones u otro sistema de cubierta rígida, es decir, que sea capaz de tomar las cargas debidas a viento sin que varíe esencialmente su geometría. Se excluyen las cubiertas flexibles, como las de tipo colgante, a menos que mediante la adopción de una geometría adecuada, la aplicación de presfuerzo o el empleo de otra medida conveniente se logre limitar la respuesta estructural dinámica.

* Puentes y viaductos construidos con losas, traveses, armaduras simples o continuas o arcos.

b) **Estructuras tipo 2.-** Pertenecen a este tipo las estructuras cuya esbeltez o dimensiones reducidas las hace especialmente sensibles a las ráfagas de corta duración y cuyos períodos naturales largos favorecen la ocurrencia de oscilaciones importantes. Se cuentan en este tipo las torres atirantadas o en voladizo para líneas de transmisión, arbotantes para iluminación, antenas, tanques elevados, bardas, parapetos, anuncios y en general las estructuras que presentan una dimensión muy corta paralela a la dimensión del viento. Se excluyen las estructuras con período fundamental mayor de 2 segundos y las que explícitamente se mencionan como pertenecientes al tipo 3.

c) **Estructuras tipo 3.-** Estas estructuras reúnen todas las características de las de tipo 2, salvo que la forma de su sección transversal propicia la generación periódica de vórtices o remolinos, de ejes paralelos a la mayor dimensión de las estructuras. Los vórtices ocasionan fuerzas transversales periódicas, susceptibles sufrir amplificación dinámica excesiva.

d) **Estructuras tipo 4.-** Son de este tipo las estructuras que presentan problemas aerodinámicos especiales. Entre ellas se encuentran las siguientes: * Formas aerodinámicamente inestables: líneas transmisión en zonas sujetas a heladas y antenas parabólicas. * Estructuras flexibles con varios períodos naturales próximos entre sí, cubiertas y puentes colgantes. * Estructuras con período natural mayor de 2

segundos.

ARTÍCULO 286º.- Velocidad básica de diseño. Se define como velocidad básica de diseño por viento, la que se supone actuando horizontalmente a una altura de 10 metros sobre el nivel del terreno. Su valor depende de la localización de la estructura dentro del municipio de Reynosa, las características topográficas en la cercanía de la estructura y el tiempo de recurrencia de la intensidad del viento para la cual se diseñará la estructura.

En las áreas urbanas y suburbanas del municipio de Reynosa, se tomará como base una velocidad del viento de 160 Km/hr, velocidad regional que corresponde a ráfagas con lapsos de promediación de 3 segundos,

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

conforme a los datos obtenidos por la Comisión Federal de Electricidad, este valor se adoptará para el diseño de las construcciones del grupo B de este Reglamento. Para las construcciones clasificadas en el grupo A, las presiones de diseño resultantes, se multiplicarán por 1.20.

Las presiones que se producen para esta velocidad se modificarán tomando en cuenta la importancia de la construcción, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento. La forma de realizar tales modificaciones y los procedimientos para el cálculo de las presiones que se producen en distintas porciones del edificio se establecerán en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

TITULO SEXTO

Construcción

CAPÍTULO XLII

Generalidades

ARTÍCULO 287º.- Responsabilidad. Los Directores Responsables de Obra, o los propietarios de una obra que no requiera Director Responsable, están 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 especificadas en este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros. También en las construcciones provisionales se deberá cumplir con los requisitos de seguridad e higiene así como de orden en su bodega y dormitorios en caso de que existieran.

ARTÍCULO 288º.- Seguridad e higiene en la ejecución de las obras. Durante la ejecución de cualquier construcción, el Director Responsable de la Obra o el propietario de la misma si ésta no requiere Director Responsable, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y 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. Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, también se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros. Se deberán proporcionar sanitarios para el personal que labora en la obra, a razón de un baño por cada 50 personas o fracción menor a éste, procurando que cuente con regadera, los dormitorios deberán estar debidamente iluminados y ventilados, con piso de cemento y en una proporción no menor de 4 metros cuadrados por persona contando, además, con catres para el mismo número de personas que el dormitorio. Se deberá proporcionar, un lugar higiénico y apropiado para almacenar y preparar alimentos, al personal que labora y pernocta en el sitio de la obra.

ARTÍCULO 289º.- Planos y licencias en las obras. Los planos y las licencias de construcción debidamente autorizados por la Secretaría, deberán conservarse permanentemente en las propias obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores de la Secretaría cuando lo soliciten.

ARTÍCULO 290º.- Bitácora en la obra. El Director Responsable de Obra o el propietario de la obra, cuando ésta no amerite la presencia constante del Director, está obligado a mantener en la obra un Libro de Bitácora, encuadernado y foliado y tenerlo a disposición de los supervisores de la Secretaría para hacer las observaciones necesarias.

El Director Responsable cuidará de la veracidad de las anotaciones suscritas en él, por sus auxiliares técnicos y por los subcontratistas que participen en la obra.

ARTÍCULO 291º.- Procedimientos constructivos. Para la utilización de los distintos materiales o la aplicación de sistemas estructurales deberán seguirse procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos especificados por la Secretaría. Tales procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura esté de acuerdo con lo especificado en el diseño estructural. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que se cumpla con este Reglamento, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- a) Propiedades mecánicas de los materiales;
- b) Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, tales como medidas claras, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- c) Nivel y alineamiento de los elementos estructurales, y
- d) 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 292º.- Nuevos procedimientos de construcción. Podrán utilizarse los nuevos procedimientos de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización de la Secretaría, para lo cual el

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Director Responsable de la Obra presentará una solicitud detallando el procedimiento propuesto y anexando en su caso los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

La Secretaría podrá exigir la construcción de modelos para probar el procedimiento bajo las condiciones que juzgue técnicamente necesarias.

ARTÍCULO 293º.- Protección de colindancias, de la vía pública y de instalaciones. 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, ejecutando, bajo la responsabilidad del Director Responsable de Obra, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

No podrán usarse los muros de edificaciones colindantes como cimbra de losas para nuevas edificaciones. Se deberán tomar las medidas necesarias para no causar molestias a los vecinos ni a los usuarios de la vía pública.

ARTÍCULO 294º.- Obras interrumpidas. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida, por cualquier causa, por más de 30 días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fueren necesarios a fin de impedir el acceso a la construcción, avisando a la Secretaría la suspensión de la obra.

ARTÍCULO 295º.- Protección de excavaciones interrumpidas. Cuando se interrumpa una excavación por un período mayor de dos semanas se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos de tierra 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 y taludes de la excavación por intemperismo prolongado. Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, instalando los señalamientos adecuados para evitar posibles accidentes.

CAPÍTULO XLIII

Materiales

ARTÍCULO 296º.- Materiales de construcción. La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño, en los planos constructivos y deberán satisfacer las normas de calidad establecidas. Cuando se proyecte utilizar en una construcción un material nuevo que no esté sujeto a normas de calidad reconocidas oficialmente, el Director Responsable de Obra deberá solicitar la aprobación previa de la Secretaría.

La Secretaría se reservará a dar o no autorización para su empleo, en función de las pruebas y resultados del laboratorio que garanticen su utilización.

ARTÍCULO 297º.- Prueba de materiales en elementos estructurales. La Secretaría podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia en los materiales que formen parte de los elementos estructurales, aun en obras terminadas.

La Secretaría llevará un registro de los laboratorios o empresas que, a su juicio, puedan realizar estas pruebas.

El muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo de toda la obra. Se deberán consignar en el Libro de Bitácora y en escritos por separado, los resultados de las pruebas ejecutadas a los materiales. Cuando la calidad y/o resistencia del material sea inferior a la especificada, la Secretaría dictará las medidas anteriormente indicadas en este Reglamento.

ARTÍCULO 298º.- Protección contra el intemperismo. Los elementos estructurales cuyos materiales se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el diseño.

ARTÍCULO 299º.- Materiales y escombros en la vía pública. Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública el tiempo mínimo necesario para las maniobras de introducción o extracción de éstos del predio, no debiendo ocupar, en ningún caso, la banqueta; de resultar necesario se solicitará autorización por escrito, a la Secretaría, consignando el tiempo por el que se solicita dicho permiso, empleando para este fin exclusivamente el ancho de un vehículo sobre el pavimento; el tiempo y espacio se especifica en este Reglamento.

Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública sólo el tiempo preciso para la ejecución de esas obras. Inmediatamente después de terminar éstas, los escombros serán retirados.

CAPÍTULO XLIV

Comentario [C270]: Otro trámite.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Maniobras en la Vía Pública

ARTÍCULO 300º.- **Carga y descarga de materiales.** Los vehículos que carguen y descarguen materiales para obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública durante los días y horarios que fijen las autoridades de tránsito conforme al Reglamento correspondiente.

ARTÍCULO 301º.- **Señales preventivas.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros, durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

ARTÍCULO 302º.- **Rampas en banquetas.** Las rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos a los predios no deberán entorpecer el paso ni causar molestias a los peatones. La Secretaría podrá prohibirlas y ordenar el uso de rampas móviles. En ningún caso, la rampa podrá abarcar el ancho total la banqueta, es decir, del nivel de pavimento al nivel de cochera, cuando éste es mayor o menor que el nivel banqueta. Por lo anterior, las rampas para vehículos solo podrán abarcar el 30% del ancho de la banqueta, debiendo permanecer sin cambio alguno el 70% restante. Además no podrá ser cambiado el tipo de material del que está construida la banqueta, salvo permiso por escrito de la Secretaría.

ARTÍCULO 303º.- **Reposición de banquetas.** Los propietarios estarán obligados a reponer por su cuenta las banquetas y guarniciones que se hayan deteriorado con motivo la ejecución de la obra o por el deterioro causado por el uso de las mismas, debiendo hacerse de materiales antiderrapantes y la pendiente en sentido transversal no mayor de 2% ni menor de 1.5% hacia el arroyo de la calle.

CAPÍTULO XLV

Tapiales o Protecciones

ARTÍCULO 304º.- **Clasificación.** En todas aquellas obras en que la Secretaría lo considere necesario, se colocarán como protección a la ciudadanía, los tapiales o protecciones de acuerdo con la siguiente clasificación de común acuerdo con propietario o Director Responsable de Obra:

- a) **De Barrera.-** Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras de madera, metálicas o similares que deberán ser removidos y guardados a terminar la jornada de trabajo. Estarán pintados y tendrán escritas las palabras "Precaución", en fondo blanco con letras rojas.
- b) **De Marquesina.-** Cuando los trabajos se ejecuten más de 10 metros de altura y cuya fachada se encuentre a más de un metro del alineamiento, se colocarán tapiales de marquesina, que consistirán en estructuras metálicas a todo en ancho de la construcción y unidos por una maya metálica de resistencia suficiente para soportar el impacto de materiales de construcción o demolición. Su capacidad será enteramente responsabilidad del Director Responsable de Obra. Si la Secretaría lo considera necesario, estas protecciones se colocarán también sobre los predios circundantes.
- c) **Fijos.-** En obras con sótanos o excavaciones de más de 0.80 metros de profundidad en colindancia con el alineamiento se construirán tapiales fijos que podrán abarcar hasta 0.50 metros de la banqueta. Estos se mantendrán en la obra hasta la terminación de la misma. Previa solicitud podrá concederse mayor superficie de ocupación de banqueta.
- d) **De paso cubierto.-** En obras cuya altura sea mayor de 10 metros y una distancia menor de un metro del alineamiento o aquellas en que haya tráfico continuo de peatones por la banqueta, la Secretaría ordenará la colocación de un paso cubierto además del tapial fijo.
- e) **Casos especiales.** La Secretaría podrá permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapiales diferentes a los aquí especificados.

ARTÍCULO 305º.- **Características.** Los tapiales o protecciones deberán satisfacer las siguientes características:

- a) Todo tipo de tapiales o protecciones se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos. En caso necesario, se solicitará a la Secretaría su traslado provisional a otro lugar;
- b) Los tapiales o protecciones de marquesina se colocarán a la altura necesaria de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellos, no exceda de 5 metros. Cuando la altura del edificio sea mayor de 10 metros, se colocarán tantos tapiales de marquesina como sean necesarios;
- c) Los tapiales o protecciones fijos, serán de madera, lámina, concreto o de otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 metros; deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas, y

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

d) Los tapiales o protecciones de paso cubierto tendrán, cuando menos, una altura de 2.40 metros y una anchura libre de 1.20 metros. Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 0.50 metros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta y serán construidos de cualesquiera de los materiales de los tapiales fijos.

ARTÍCULO 306º.- **Conservación.** Los constructores y los demolidores de las obras estarán obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto.

Los rótulos o anuncios sobre los tapiales se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Anuncios vigente.

CAPÍTULO XLVI

Demoliciones

ARTÍCULO 307º.- **Programa de demolición.** Se hará por escrito a la Secretaría, una solicitud de permiso de demolición y se acompañará de 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 las máquinas o herramientas que se emplearán en la maniobra. Igualmente, en base al diseño estructural de la edificación, se señalarán las medidas de seguridad que deberán observar los trabajadores en aquellos elementos que por su importancia deban tener precaución en la demolición.

ARTÍCULO 308º.- **Precauciones.** Para la demolición de edificaciones o construcciones, deberá solicitarse previamente y por escrito permiso a la Secretaría; a la solicitud deberá acompañarse un programa detallado de la demolición, en el que se indicará el orden en que se demolerán cada uno de los elementos de la construcción, así como las máquinas y herramientas que se emplearán. Igualmente, en base al diseño estructural de la edificación, deberán señalarse las medidas de seguridad que deban observar los trabajadores. Si se emplean puntales, vigas, armaduras, estructuras o cualquier otro medio para protección de las construcciones colindantes o de las propias obras de demolición se tendrá cuidado de que estos elementos no causen daños o provoquen esfuerzos que puedan perjudicar a las construcciones circundantes o a la vía pública.

ARTÍCULO 309º.- **Protección.** Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición usando el equipo necesario para su protección personal, tal como anteojos de protección, máscara contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro equipo que sea necesario de acuerdo con el tipo de demolición. Se deberá contar, en la obra, con un botiquín de primeros auxilios.

ARTÍCULO 310º.- **Uso de explosivos.** Se prohíbe el uso de explosivos para llevar a cabo demoliciones en la zona urbana, así como en la zona rural cuando en esta última existan construcciones dentro de un radio menor de cincuenta metros. Excepcionalmente, previa justificación técnica de la necesidad de su uso, la Secretaría podrá autorizar el empleo de explosivos en las demoliciones bajo la exclusiva responsabilidad del Director Responsable de Obra, siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar daños.

La autorización que la Secretaría otorgue en los casos a que se refiere este Artículo, queda condicionada a que la Secretaría de la Defensa Nacional, en ejercicios de sus atribuciones, otorgue el permiso correspondiente para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

ARTÍCULO 311º.- **Eliminación de escombros.** Los materiales y escombros provenientes de una demolición, que vayan a ser desechados de la obra, deberán ser retirados en la forma establecida por este Reglamento.

El transporte del escombros se hará conforme a lo dispuesto por el Departamento de Tránsito Municipal.

CAPÍTULO XLVII

Mediciones y Trazos

ARTÍCULO 312º.- **Nivelaciones y bancos de nivel.** En las construcciones en que se requiera llevar registro de posibles movimientos verticales, así como en aquellas en que el Director Responsable de Obra lo considere necesario o la Secretaría lo ordene, se señalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas y se referirán a éstos las nivelaciones que se hagan. Los bancos de nivel deberán ser referenciados debidamente y se consignarán sus datos en el Libro de Bitácora.

En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales y la periodicidad con la que deberán efectuarse las nivelaciones correspondientes.

Comentario [C271]: 1.Reglamento de Tránsito de Reynosa y Reglamento sobre el peso, dimensiones y capacidad de los vehículos de auto transporte que transitan en los caminos y puentes de Jurisdicción Federal. También debe de ser tirado en tiraderos autorizados.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 313º.- **Trazos y tolerancias.** Antes de iniciarse una construcción, deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y uso de 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, refiriéndonos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen 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 de 1%, ni lo disminuya en más del 5%. En su caso deberán modificarse los planos constructivos.

La posición de los ejes de los elementos de la construcción no diferirá respecto a su posición considerada en el proyecto, dependiendo del material empleado, 1 centímetro en construcciones de concreto y estructuras metálicas, 2 centímetros en construcciones de mampostería y 3 centímetros en construcciones de madera.

ARTÍCULO 314º.- **Separación de colindancias.** Toda construcción nueva sujeta a diseño sísmico, con respecto a las colindantes de más de 2 niveles o de más de 6 metros de altura deberá separarse de la colindancia con los predios vecinos, una distancia mínima 5 centímetros entre ellas, la distancia irá aumentando conforme aumente la altura de la edificación, de acuerdo a lo indicado en este Reglamento.

Las separaciones deberán protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basuras u otros materiales.

Comentario [C272]: Reynosa no está en región sísmica.

CAPÍTULO XLVIII

Cimentaciones Durante la Construcción

ARTÍCULO 315º.- **Generalidades.** Las cimentaciones deberán construirse de acuerdo con los materiales, secciones, resistencias y características marcadas en los planos estructurales correspondientes, los que deberán ajustarse a los alineamientos de diseño que se especifican en este Reglamento.

ARTÍCULO 316º.- **Desplante de cimentación.** El desplante de cualquier cimentación se hará a la profundidad señalada en el proyecto. Se deberán tomar las medidas necesarias para evitar, que en la superficie de contacto de la cimentación con el suelo, se presenten deformaciones. Las superficies de desplante tendrán las dimensiones, resistencia y características que señale el proyecto y estarán libres de cuerpos extraños o sueltos, debiendo compactar el fondo de la excavación en caso de encontrar material suelto.

En el caso de elementos de cimentación de concreto reforzado, se aplicarán procedimientos que garanticen el recubrimiento mínimo de acero de refuerzo, según lo indica este Reglamento. Cuando existan posibilidades de que el propio suelo o cualquier líquido o gas contenido en él, pueden atacar al concreto o al acero, se tomarán las medidas necesarias para evitarlo. Así mismo, en el momento del colado se evitará que el concreto se mezcle o contamine con partículas de suelo o de agua freática que puedan afectar sus características de resistencia o durabilidad.

ARTÍCULO 317º.- **Zapatas y pilas.** La construcción de zapatas y pilas se sujetará al proyecto correspondiente, verificando que la capacidad de carga de cada elemento, su profundidad de desplante, número y espaciamiento se ajusten a lo señalado en los planos estructurales. Para el desplante de las zapatas, será necesario eliminar del fondo de la excavación el material suelto y colar una plantilla de concreto pobre de $F'c=100$ Kg/cm² antes de colocar el armado de las zapatas, se deberá tener especial cuidado de evitar que durante el colado de la zapata, el concreto se mezcle con material producto de excavación.

ARTÍCULO 318º.- **Rellenos.** Los rellenos se ejecutarán empleando el material y el procedimiento que se señale en los planos respectivos. En ningún caso se deberán compactar capas mayores de 30 centímetros y deberá tener una humedad tal que la compactación alcance como mínimo el 90% de la prueba Proctor.

ARTÍCULO 319º.- **Métodos especiales de cimentación.** Cuando se pretendan utilizar métodos especiales de cimentación, el Director Responsable de Obra deberá solicitar la aprobación expresa de la Secretaría.

El interesado deberá presentar los resultados de los estudios y pruebas técnicas a que se hubieren sometido dichos métodos. La Secretaría autorizará o rechazará, según el caso, la aplicación del método propuesto.

CAPÍTULO XLIX

Excavaciones

ARTÍCULO 320º.- **Excavaciones.** El procedimiento de ejecución de excavaciones deberá garantizar que no se rebasen los estados límite definidos en este Reglamento. De ser necesario, la excavación se realizará por etapas, de acuerdo con un programa que deberá incluirse en la memoria de diseño, señalando además, las precauciones

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

que se tomarán para que no resulten afectadas las construcciones, los predios vecinos o los servicios públicos. Estas precauciones se consignarán debidamente en planos.

ARTÍCULO 321º.- ~~Además~~. Cuando los procedimientos de ejecución de una obra señalen la necesidad de instalar ademe, éste se colocará troquelándolo a presión contra los paramentos del terreno. Sus características serán determinadas por un estudio de Mecánica de Suelos particular para cada caso.

Comentario [C273]: El subtítulo del artículo no se debería titular Además.

CAPÍTULO L

Cimbras y Andamios

ARTÍCULO 322º.- **Generalidades.** En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente:

- La obra falsa y la cimbra serán lo suficientemente resistentes y rígidas con los apoyos adecuados para evitar las deformaciones que se puedan presentar en el terreno. Las juntas de la cimbra serán de tal forma que garanticen la retención de lechada;
- La cimbra de madera deberá ser humedecida un período adecuado antes de efectuar el colado;
- Los elementos estructurales deben permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, mas la carga a que vaya a estar sujeto durante la construcción, y
- Las obras falsas y las cimbras se deberán apegar, además a los requisitos de seguridad y de cargas especificadas en este Reglamento y en sus Normas Técnicas Complementarias.

ARTÍCULO 323º.- **Cargas en cimbras.** Las cargas que actúen en las cimbras no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en la Bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra no deberán emplearse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras. Las cargas consideradas sobre la cimbra serán las del peso del concreto u otro material soportado por ésta, más la carga viva durante el colado a razón de 100 kg/m² como mínimo.

ARTÍCULO 324º.- **Armado en cimbras.** Las cimbras se desplantarán sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas.

Cuando sea necesario se usarán "arrastrés" que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de construcción sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieran 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 metros de altura, se deberá consignar en la Bitácora de Obra, el diseño en la que se incluya el sistema de contra venteo que se pretenda utilizar.

ARTÍCULO 325º.- **Verificaciones previas al colado.** El Director Responsable de Obra, verificará que previamente al colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características en los proyectos arquitectónico y estructural. Dicha verificación deberá asentarse en el Libro de Bitácora.

ARTÍCULO 326º.- **Andamios.** Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberán fabricarse e instalarse de tal manera que proporcionen las condiciones máximas de seguridad. La Secretaría 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 seguridad.

Comentario [C274]: Otro Requisito.

CAPÍTULO LI

Dispositivos Para Elevación en las Obras

ARTÍCULO 327º.- **Generalidades.** Los dispositivos empleados para transportación vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras deberán ofrecer las máximas condiciones de seguridad y serán examinados y probados antes de ser utilizados.

Los materiales y elementos de estos dispositivos deberán cumplir con los requisitos de calidad especificados oficialmente.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 328º.- **Elevadores para personas.** Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con elementos de seguridad, tales como barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento,

Comentario [C275]: No sé si existe la palabra

ARTÍCULO 330º.- **Máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de obras.** Las máquinas elevadoras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación deberán:

- Ser de buena construcción mecánica, tener una resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;
- Ser mantenidas en buen estado de conservación y funcionamiento;
- Ser examinadas cuidadosamente después su montaje en la obra y antes de ser utilizadas, por el Director Responsable de Obra;
- Ser revisadas periódicamente y en particular sus elementos mecánicos tales como: anillos, cadenas, garfios, manguetas, poleas y eslabones giratorios, usados para izar o descender materiales o como medio de suspensión;
- Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo a sus características, incluyendo, en caso de que ésta sea variable, la carga admisible para cada caso, y
- Estar provistas 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 calidad especificada por el fabricante, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

CAPÍTULO LII

Estructuras de Madera.

ARTÍCULO 331º.- **Generalidades.** En estructuras permanentes sólo se empleará madera de calidad adecuada, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante procedimientos propios para éste fin.

La ejecución de las estructuras de madera deberá ajustarse a las dimensiones y especificaciones de diseño, a las características, formas y tipo de las uniones, a los requerimientos para el montaje, a las tolerancias, a las especificaciones sobre contenido de humedad, a los requisitos de protección de la madera y a los demás conceptos que se fijan en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

CAPÍTULO LIII

Mampostería

ARTÍCULO 332º.- **Generalidades.** Se consideran elementos de mampostería los construidos con piezas regulares o irregulares de piedra natural o artificial, de vértices angulosos, maciza o hueca, unidas por un mortero cementante.

Los materiales que se utilicen en la construcción de elementos de mampostería deberán estar libres de tierra y polvo en la medida de lo posible y humedecer la piedra antes de recibir el mortero.

ARTÍCULO 333º.- **Muros.** En la construcción de muros de mampostería deberán observarse los siguientes requisitos:

- La dimensión transversal de un muro de carga construido con mampostería de piedra natural, de fachada o de colindancia no será menor de 30 cm;
- Los muros que se toquen o crucen deberán ser ligados entre sí;
- Los muros de mampostería de piedra natural que vayan a recibir recubrimientos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad;
- Las juntas verticales deberán quedar "cuatrapeadas" como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen precauciones que garanticen la estabilidad del muro;
- En muros de más de 2 metros de altura de mampostería de piedra natural, utilizados como bardas será obligatorio colocar contrafuertes hechos de mampostería de por lo menos un espesor igual al de la barda, a la misma altura que ella y con una sección trapezoidal de 20 centímetros en la parte superior y de 40 centímetros en la inferior y con una separación entre contrafuertes no mayor a 10 metros, y
- Se deberá cumplir con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias relacionadas con el tema.

ARTÍCULO 334º.- **Procedimientos de construcción.** Deberá comprobarse que las estructuras de mampostería cumplan con las características y dimensiones del proyecto y se construyan con piedra cuya consistencia sea evidente, libre de tierra y polvo, húmeda, con el mínimo de pedacería y ligada con mortero cuya adherencia y resistencia sea adecuada al elemento en construcción.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 335º.- **Control.** Cuando la Secretaría considere necesario verificar que los elementos de mampostería con funciones estructurales o con altura mayor de 2 metros cumplan con la resistencia de proyecto, se tomarán muestras del mortero y de las piezas de mampostería, las cuales se ensayarán en un laboratorio de materiales aceptado por la Secretaría.

CAPÍTULO LIV

Concreto Hidráulico Simple y Reforzado

ARTÍCULO 336º.- **Generalidades.** Los materiales que se utilicen en la elaboración de concreto deberán cumplir con las normas establecidas oficialmente.

La disposición de los materiales será en proporciones tales que el concreto cumpla con los requisitos de resistencia y tenga el revenimiento fijado en el proyecto. El diseño y construcción de elementos y estructuras de concreto deberán ajustarse a lo que disponen las Normas Técnicas de este Reglamento.

ARTÍCULO 337º.- **Concreto mezclado manualmente en obra.** Sólo se permitirá la mezcla manual del concreto cuando su resistencia de proyecto no exceda de 150 Kg/cm². Para resistencias mayores o cualquier elemento estructural excepto castillos, cadenas y cerramientos, se exigirá el uso de sistemas mecánicos para el mezclado. En ningún caso se deberá hacer o vaciar la revoltura sobre el piso o tierra en forma directa, para lo cual deberán usarse artesas. De incurrir en esta falta, se anotará en el Libro de Bitácora, por el personal de supervisión de la Secretaría, como una llamada de atención. De reincidir, la Secretaría tendrá facultad para aplicar las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 338º.- **Requisitos básicos para la elaboración del concreto.** Será necesario que los elementos empleados para la elaboración del concreto se encuentren libres de polvo, basura y cualquier otro tipo de contaminación. El cemento deberá estibarse sobre tarimas de madera. El proporcionamiento para obtener la resistencia del concreto, así como el revenimiento será responsabilidad del Director Responsable de Obra, o en su defecto de la empresa de concretos premezclados.

ARTÍCULO 339º.- **Transporte.** Los medios y procedimientos que se empleen para transportar el concreto deberán garantizar la adecuada conservación de la mezcla hasta el lugar de su colocación sin que sus ingredientes se pierdan o segreguen. Los camiones revolventes durante el transporte, deberán llevar algún recipiente adecuado al final del canal para deslizar el concreto, con el fin que no se vaya tirando por la vía pública, la Secretaría tendrá facultades para sancionar este caso.

El tiempo empleado en el transporte, medido desde que se adicione el agua de mezclado hasta la colocación del concreto en los moldes no será mayor de una hora a menos que se tomen medidas, como agregar retardantes, para lograr que la consistencia del concreto después de la hora sea tal que pueda ser colocado sin alterar la resistencia del mismo. En las plantas premezcladoras de concreto se deberá indicar en la nota de remisión la hora en que se le adiciona agua a la mezcla, con el objeto de poder verificar el cumplimiento de este artículo.

ARTÍCULO 340º.- **Colocación y compactación.** Antes de efectuarse el colado deberán limpiarse los elementos de transporte y el lugar donde se vaya a depositar el concreto.

Los procedimientos para transportar y colocar el concreto dentro de la obra, deberán asegurar una densidad uniforme del concreto, evitando la segregación del material en la medida de lo posible. Para lograr la óptima densificación del concreto, éste se deberá vibrar adecuadamente, sin repetir esta acción en un mismo lugar o en una misma profundidad y por un tiempo de 4 a 10 segundos, dependiendo de la frecuencia de vibrado del aparato.

ARTÍCULO 341º.- **Curado.** Una vez realizada la operación de colado, el concreto deberá someterse a un proceso de curado mediante la aplicación periódica de agua, por recubrimientos impermeables o retenedores de la humedad, o por medio de vapor.

El proceso de curado deberá mantenerse el tiempo que requiera el concreto para alcanzar la resistencia de proyecto, y no será menor de 4 días, para cualquier tipo de cemento.

ARTÍCULO 342º.- **Conservación y mantenimiento.** Los elementos de concreto simple, reforzado o presforzado que se encuentren expuestos a agentes intemperizantes o en ambientes dañinos que puedan modificar las dimensiones y resistencia de los elementos o disminuir los recubrimientos exigidos, deberán protegerse adecuadamente por medio recubrimientos, aditivos o cementos especiales.

ARTÍCULO 343º.- **Acero de refuerzo.** No se permitirá la colocación de acero de refuerzo con un grado de oxidación tal que reduzca la sección transversal del mismo.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

El acero de refuerzo no podrá ser calentado para dobleces y ganchos. Cuando haya necesidad de doblarlo, se hará conforme se indica en las Normas Técnicas Complementarias.

El acero de presfuerzo y los ductos de postensado deberán protegerse durante su transportación, manejo y almacenamiento contra golpes, caídas y cualquier otra maniobra que pudiera modificar su resistencia o calidad originales. Antes de autorizar los colados, el Director Responsable de Obra deberá comprobar que el acero esté colocado en su sitio de acuerdo con los planos estructurales y que se encuentren correctamente sujetos, con el recubrimiento especificado, así como exento grasas, polvos, óxido excesivo o de cualquier otra sustancia que pueda reducir adherencia con el concreto. Dicha comprobación deberá asentarse en la Bitácora.

ARTÍCULO 344º.- Colocación del acero de refuerzo. El espesor libre del recubrimiento de toda barra de acero de refuerzo será como mínimo el diámetro de la barra, sin que sea menor de un centímetro. No se permitirá colar miembros estructurales directamente en el suelo, es decir, sin plantilla, en este caso el recubrimiento será, como mínimo de 3 cm. El traslape entre varillas no deberá ser inferior a 40 diámetros. Las características para colocación del acero de refuerzo para casos específicos, tales como recubrimientos, traslapes, ganchos soldadura, óxido, etc., deberán consultarse en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

CAPÍTULO LV

Estructuras Metálicas

ARTÍCULO 345º.- Montaje de las estructuras. En el montaje de las estructuras deberá observarse lo siguiente:

- a) Durante la carga, transporte y descarga de material y durante el montaje se adoptarán las precauciones necesarias para no producir deformaciones ni esfuerzo excesivo en las piezas. Si a pesar de ello, algunas de las piezas se maltratan y deforman, deberán ser enderezadas o repuestas, según el caso, antes de montarlas.
- b) **Anclajes.-** Antes de iniciar la colocación de la estructura, el Director Responsable de Obra o sus técnicos auxiliares revisarán la posición de las anclas colocadas previamente y en caso que haya discrepancias con respecto a las posiciones mostradas en los planos, se tomarán las medidas necesarias para corregirlas;
- c) **Conexiones Provisionales.-** Durante el montaje, los diversos elementos que constituyen la estructura deberán sostenerse individualmente o ligarse entre sí por medio de tornillos, pernos o soldaduras provisionales, que proporcionen la resistencia requerida ante la acción de cargas muertas y esfuerzos de montaje, viento o sismo. Así mismo, deberán tenerse en cuenta los efectos de cargas producidas por materiales, equipo de montaje, etc. Cuando sea necesario, se colocará en la estructura el contraventeo provisional requerido para resistir los efectos mencionados;
- d) **Alineado y plomeado.-** No se colocarán remaches, pernos o tornillos, ni soldadura definitiva hasta que la parte de la estructura que quede rigidizada por ellos, esté alineada y plomeada, y
- e) **Tolerancias.-** Las tolerancias se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

ARTÍCULO 346º.- Estructuras metálicas remachadas o atornilladas. En las estructuras remachadas o atornilladas, se observará lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, cuidando especialmente que se respete lo siguiente:

- a) **Agujeros.-** El diámetro de los agujeros para remaches o tornillos deberá ser un milímetro y medio mayor que el diámetro nominal de éstos. No se permitirá el uso de botadores para agrandar agujeros, ni el empleo de soplete para ampliarlos;
- b) **Armado.-** Las piezas que se vayan a remachar o atornillar, deberán mantenerse en su posición de proyecto por medio de pasadores, pernos o tornillos;
- c) **Colocación.-** Los remaches o tornillos deberán colocarse con equipos especiales dejándolos firmemente apretados, y
- d) **Inspección.-** El Director Responsable de Obra cuidará que se revise antes de la colocación de los remaches o tornillos, la posición, alineamiento y diámetro de los agujeros y posteriormente comprobará que las cabezas de los remaches estén formadas debidamente; en el caso de tornillos, se deberá verificar que las tuercas estén correctamente apretadas, así como que las rondanas estén debidamente colocadas cuando se haya especificado su uso.

ARTÍCULO 347º.- Estructuras metálicas soldadas. Las conexiones soldadas en las estructuras deberán cumplir con lo especificado en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, cuidando especialmente los siguientes puntos:

- a) **Preparación del material.-** Las superficies que vayan a soldarse deberán estar libres de costras, escoria, óxido, grasa, pintura o cualquier otro material extraño;

Comentario [C276]: No es zona sísmica.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

b) **Armado.-** Las piezas que se vayan a unir con soldadura de filete o cordón deberán estar en contacto, cuando esto no sea posible, se permitirá una separación máxima de 1.5 mm, si la separación es mayor, se aumentará el tamaño del filete en una cantidad igual a ella.

Las partes que se vayan a soldar a tope deberán alinearse cuidadosamente; no se permitirá una desviación mayor de 3 mm. Al armar y unir partes de una estructura o de miembros compuestos, se seguirán procedimientos y secuencias en la colocación de las soldaduras que eliminen distorsiones innecesarias y minimicen los esfuerzos de contracción. Al fabricar vigas con cubreplacas y miembros compuestos, deberán hacerse las uniones de taller de cada una de las partes que la componen antes de unir esas partes entre sí, y

c) **Inspección.-** El Director Responsable de Obra tomará las medidas necesarias para efectuar la debida revisión de los bordes de las piezas en los que se colocará la soldadura, y para cerciorarse de que los biseles, holguras y otras características sean las correctas y estén de acuerdo con los planos. Se repararán las soldaduras que presenten defectos, tales como tamaño insuficiente, cráteres o socavación de metal base y se rechazarán todas las que estén agrietadas.

En juntas importantes de penetración completa, la revisión se complementará por medio de radiografías o ensayos no destructivos, o ambas a juicio del Director Responsable de Obra.

CAPÍTULO LVI

Instalaciones

ARTÍCULO 348º.- **Generalidades.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, telefónicas, de comunicación, especiales y otras, deberán proyectarse observando lo señalado en este Reglamento, y 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.

Además, durante su ejecución, se deberá cumplir con lo especificado en el Reglamento de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo de la Secretaría del Trabajo. En las instalaciones deberán emplearse únicamente materiales y productos que satisfagan las normas de calidad fijadas por la autoridad correspondiente.

Los conductos para cualquier tipo de instalación, no deberán atravesar elementos estructurales, como trabes o losas, a menos que estén diseñados y preparados para este fin.

ARTÍCULO 349º.- **Instalaciones eléctricas.** Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto por la Comisión Federal de Electricidad.

ARTÍCULO 350º.- **Instalaciones hidráulicas y sanitarias.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán cumplir, además de lo previsto en este Reglamento, con las disposiciones de la Ley General de Salud y de la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental.

Las tuberías hidráulicas visibles, deberán ser de fierro galvanizado y para casas habitación, comercios y establecimientos en general cuya permanencia de personas no sea mayor de 10, el diámetro de la tubería de acceso no podrá ser mayor de 12 milímetros. La red de tuberías sanitarias, que queden alojadas bajo locales, habitables y no habitables, deberán ser de tubería de plástico cuyas uniones deberán estar debidamente cementadas y los registros tendrán las dimensiones y espaciamientos indicados en este Reglamento.

ARTÍCULO 351º.- **Instalaciones mecánicas.** La cimentación de equipos mecánicos y de maquinaria, deberá construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no afecte a la estructura del edificio, ni le transmita vibraciones o movimientos que puedan producir daño al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros.

Los niveles de ruido que produzcan las máquinas no deberán exceder los límites previstos en el Reglamento de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental.]

ARTÍCULO 352º.- **Instalaciones de aire acondicionado.** Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que ocasionen molestias a las personas o perjuicios a los edificios o a terceros.

ARTÍCULO 353º.- **Instalaciones de gas combustible.** Las instalaciones de gas combustible serán para uso de gas licuado de petróleo o de gas natural y deberán cumplir con las disposiciones del instructivo para el diseño y la ejecución de instalaciones y aprovechamiento de gas licuado de petróleo, de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial. Invariablemente toda tubería visible que transporte gas, deberá ser de fierro galvanizado, sujeta y sellada adecuadamente.

Comentario [C277]: No existe un reglamento federal ni estatal con ese nombre. El que más se le acerca es el Reglamento de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo .

Comentario [C278]: Esta Ley se deroga en el 82. Actualmente se llama Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente LGEEPA.

Comentario [C279]: Y el cobre?

Comentario [C280]: Esto se determina por el gasto esperado en el edificio no por el Reglamento. Al final esto lo decide la COMAPA y el pago de derechos

Comentario [C281]: Es PVC

Comentario [C282]: SIC, si fuera un Reglamento de los 80 estaría bien. Pero en un reglamento reciente no puede referirse a leyes derogadas. Qué pena.

Comentario [C283]: La NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SECRE-2003, Instalaciones de aprovechamiento de gas natural (cancela y sustituye a la NOM-002-SECRE-1997, Instalaciones para el aprovechamiento de gas natural. Qué pena.

Comentario [C284]: Ya ni existe, ahora la Secretaría de Energía es la que norma esto.

Comentario [C285]: La Norma vigente Dice: Las tuberías podrán ser de cobre, acero, polietileno o acero inoxidable corrugado (CSST), de conformidad con las normas oficiales mexicanas. En ausencia de éstas, deberán cumplir con normas mexicanas, normas, códigos y estándares internacionales, y a falta de éstas con las prácticas internacionalmente reconocidas aplicables según corresponda. Así debe de decir.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 354º.- **Instalaciones de vapor, de aire caliente y de aire comprimido.** Las instalaciones de vapor, de aire caliente y de aire comprimido deberán cumplir con las disposiciones de la Ley General de Salud y de la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental.

Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos del Reglamento para la Inspección de Generadores de Vapor y Recipientes Sujetos a Presión de la Secretaría del Trabajo.

Deberá existir un servicio de mantenimiento permanente para calderas y chimeneas, aquellas serán 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 a personas, deberán aislarse adecuadamente, para evitar accidentes y no podrán atravesar elementos estructurales a menos que estén diseñados y preparados para este fin.

Las instalaciones de compresores, líneas y salidas para aire comprimido deberán sujetarse en su diseño y construcción a los ordenamientos jurídicos citados en los párrafos primero y segundo del Artículo que antecede.

CAPÍTULO LVII

Fachadas y Recubrimientos

ARTÍCULO 359º.- **Generalidades.** Las paredes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública se proyectarán de acuerdo con lo que dispone este Reglamento. Las fachadas y los paramentos de cada construcción que sean visibles desde la vía pública deberán tener acabados de tal forma que sus características de forma, color y textura sean armónicas entre sí y conserven o mejoren el paisaje de las vías públicas en que se encuentren ubicadas.

Las fachadas de los monumentos y de las construcciones que se localicen dentro del Centro Histórico de la Ciudad, se ajustarán además, a lo que dispone al respecto la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el Plan municipal Desarrollo urbano y rural. Los demás elementos de ornato que se usen en las fachadas y paramentos se ajustarán a los dispuestos en los párrafos precedentes. 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 paramentos de las construcciones se sujetarán, además, a las disposiciones del Reglamento de Anuncios.

Los muros de las fachadas, no deberán quedar inconclusas, es decir, sin acabados excepto con terminados aparentes, cuando éstas sean de ladrillo o block, esto con el fin de mejorar el paisaje urbano y se deberá observar un buen terminado, además los muros que queden visibles hacia los predios vecinos, deberán quedar recubiertos como mínimo con mezcla, con el fin de evitar un aspecto indeseable a la vista de los vecinos.

ARTÍCULO 360º.- **Materiales pétreos.** En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la sujeción de éstas a la estructura del edificio. En aquellos casos en que sea necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijarán mediante grapas que proporcionen un anclaje adecuado y seguro.

Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos en la estructura debidos a asentamientos, vientos o sismos o bien a deformaciones del material por cambio de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuadas, verticales y horizontales.

Adicionalmente se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de humedad a través de revestimiento.

ARTÍCULO 361º.- **Aplanados de mortero.** Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies repelladas, previamente humedecidas.

Los aplanados cuyo espesor sea mayor de 3 centímetros, deberán contar con un armado sencillo con malla de gallinero, con el objeto de asegurar su estabilidad y evitar agrietamientos.

ARTÍCULO 362º.- **Ventanería, herrería y cancelería.** La ventanería, herrería y cancelería se proyectarán, ejecutarán y colocarán, de manera que no 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 363º.- **Vidrios y cristales.** Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y las dilataciones y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura. Los asientos selladores empleados en la colocación de vidrieras con superficie mayor a 1.5 metros cuadrados, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

ARTÍCULO 364º.- **Elementos ornamentales o decorativos.** Los elementos ornamentales o decorativos que se incorporen a una edificación y que no formen parte integrante de la misma, deberán ser considerados en el diseño estructural, cuando sus cargas sean mayores a las especificadas en el Capítulo de cargas vivas o cargas

Comentario [C286]: SIC

Comentario [C287]: Este reglamento se Abrogo en el 67!!!!!! El REGLAMENTO Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo tiene un capítulo de este tema. En los transitorios ahí viene que se abrogo. Qué pena la verdad, nadie leyó esto antes de aprobarlo.

Comentario [C288]: Cual centro histórico. No existe, no está en ningún plan o en ninguna declaración del INAH o INBA.

Comentario [C289]: SIC usar nombre real

Comentario [C290]: Hay multa para eso en la ley de ingresos!

Comentario [C291]: Por piedad, van a multar por no tener un buen terminado la fachada. Suerte.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

mueras según sea el caso, de este Reglamento. Los elementos aislados, tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y otros similares, deberán proyectarse y construirse de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento

CAPÍTULO LVIII

Pruebas de Carga

ARTÍCULO 365º.- **Obligación de efectuar pruebas de carga.** Será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de pruebas de carga en los siguientes casos:

- En edificios para espectáculos deportivos, salas de espectáculos, centros de reunión, clubes deportivos, y todas aquellas construcciones en las que vaya a haber aglomeración de personas.,
- Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y
- Cuando la Secretaría lo estime conveniente en razón de la calidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos, empleados durante la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 365º.- **Procedimientos para realizar las pruebas.** Para realizar una prueba de carga en estructuras, de acuerdo a la condición de carga ante la cual deba verificarse la seguridad, se seleccionarán la forma de aplicación de la carga de prueba y la zona de la estructura sobre la cual se aplicará. Cuando se trate de verificar la seguridad de elementos o conjuntos que se repiten, bastará seleccionar el 10% de ellos, pero no menos de tres, distribuidos en distintas zonas de la estructura. La intensidad de la carga de prueba deberá ser igual a la carga viva más un 30% por impacto. La Zona en que se aplique será la necesaria para producir en los elementos o conjuntos seleccionados, los efectos más desfavorables.

Previamente a la prueba se someterá a la aprobación de la Secretaría el procedimiento de carga y el tipo de datos que se recabarán en dicha prueba, tales como deflexiones, vibraciones y agrietamientos.

Para verificar la seguridad ante cargas permanentes, la carga de prueba se dejará actuando sobre la estructura no menos de 24 horas. Se considerará fallida una estructura, aún con una falla local o un incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la sobre carga la estructura no muestra una recuperación mínima de 75% de sus deflexiones, se repetirá la prueba. La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.

Se considerará fallida la estructura si después de la segunda prueba la recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75% de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba.

Si la estructura pasa la segunda prueba de carga, pero como consecuencia de ello se observan daños tales como agrietamiento excesivo, deberá repararse localmente y reforzarse. Podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún si la recuperación de la flechas no alcanzase el 75%, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2 \text{ milímetros} + L^2 / 20,000 \text{ h}$, donde L es el claro libre del miembro que se ensaye (elevado al cuadrado) y h su peralte total en las mismas unidades; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre.

En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse a la Secretaría un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes, y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.

Durante la ejecución de la prueba de carga deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y el resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada.

TITULO SÉPTIMO Destino y conservación de edificaciones

CAPÍTULO LIX

Destinos de Edificación

ARTÍCULO 366º.- **Destinos de Edificaciones que puedan generar peligro, insalubridad o molestia.** Excepcionalmente, en lugares en que no exista inconveniente de acuerdo con la zonificación autorizada y con la condición de que se tomen previamente las medidas de protección que la Secretaría señale, se podrán autorizar Destinos de Edificaciones que puedan generar peligro, insalubridad o molestia. En su caso antes de expedir la autorización de destinos de Edificación a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría verificará que se hayan tomado las medidas de protección señaladas y que se haya dado cumplimiento a las disposiciones relativas de la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental y de sus Reglamentos Municipales.

ARTÍCULO 367º.- **Clasificación de Destinos de Edificación.** Para los efectos del presente Capítulo, serán considerados como Destinos de Edificación peligrosos, insalubres o molestos, los siguientes:

- La producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de objetos o de sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión;

Comentario [C292]: Esto es tema del Plan. Hay usos de suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos. Los condicionados dice como hacerle para que sí. Ahí cae esta categoría. Y en el plan se detallan las medidas de mitigación. Aquí en el Reglamento NO. Mejor dejar este tema en el Plan y su zonificación.

Comentario [C293]: SIC

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- b) La acumulación de escombros o basura;
- c) La excavación profunda de terrenos;
- d) Los que impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones;
- e) Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos para las personas, o que puedan ocasionar daño a las propiedades, y
- f) Los demás que establece la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental, la Ley General de Salud y los Reglamentos respectivos.

Comentario [C294]: SIC

ARTÍCULO 369º.- Cambio de Destino de Edificación. La Secretaría podrá autorizar el cambio de Destino de Edificación, de acuerdo con los planes aprobados para la zona donde se ubique el predio, previo dictamen técnico-jurídico y en su caso. El nuevo destino de edificación deberá ajustarse a las disposiciones de este Reglamento y las demás disposiciones legales.

En construcciones ya ejecutadas, la Secretaría podrá autorizar el cambio de Destino de edificación, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes, a satisfacción de la propia Secretaría.

Comentario [C295]: Es como yo mismo.

ARTÍCULO 370º.- Destino de edificación no autorizado. Cuando una edificación se utilice total o parcialmente para algún destino diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de destino de edificación que establece el Artículo anterior, la Secretaría ordenará, con base en el procedimiento administrativo sumario, lo siguiente:

- a) La restitución de inmediato al destino de edificación aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras, y
- b) La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al destino de edificación aprobado, dentro del plazo que para ellos se señale considerando la obra como una remodelación.

Comentario [C296]: Hay que aclarar el proceso administrativo sumario, los métodos de defensa etc.

CAPÍTULO LX

Conservación de Edificaciones

ARTÍCULO 371º.- Conservación de edificaciones. Los propietarios de edificaciones tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, y de evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes. Los acabados y pintura de las fachadas deberán mantenerse en todo tiempo en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Es de interés municipal conservar las áreas históricas definidas en los Planes de desarrollo urbano y rural o en el plan director urbano, debiéndose respetar en las edificaciones catalogadas, la estructura principal, fachadas, acabados y colores que sean los indicados para esta zona por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente y cercados o bardeados en sus límites que no colinden con algunas construcciones permanentes y con banquetas construidas acorde a las especificaciones de este reglamento. Quedan prohibidas instalaciones y construcciones provisionales en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Comentario [C297]: NO HAY

Comentario [C298]: SIC usar nombre real

Comentario [C299]: Y las de valor artístico por el INBA.

ARTÍCULO 372º.- Restricciones. Cuando se vea afectada la arquitectura de una edificación catalogada como patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, no podrá ser alterada la altura, ni su alineamiento en el Centro Histórico. No se podrá hacer cambio del Destino de edificación, excepto lo indicado en el los planes citados, en las zonas catalogadas como patrimonio histórico, especialmente en lo concerniente a la vivienda.

Comentario [C300]: El Inah no cataloga patrimonio arquitectónico. Ese es el INBA, el INAH cataloga históricos y Arqueológicas. Favor de Leer la LEY.

CAPÍTULO LXI

Medidas de Seguridad en el Destino y Conservación de Edificaciones

ARTÍCULO 373º.- Ordenes de intervención o demolición. Cuando la Secretaría tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo procedimiento administrativo sumario, requerirá a su propietario, con la urgencia que su caso amerite, que realice las intervenciones, obras o demoliciones que sean necesarias.

Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, está comprenderá también la parte que resulte afectada por la continuidad estructural.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 374º.- **Aviso de terminación de reparación.** Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados de acuerdo con este Reglamento, el propietario de la construcción o el Director Responsable de Obra, dará aviso por escrito de terminación a la Secretaría, la que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo en su caso, ordenar su modificación o corrección, y quedando obligados aquellos a realizarla, previa inspección de la misma acorde al procedimiento que refiere este reglamento.

ARTÍCULO 375º.- **Orden de desocupación.** Si como resultado del procedimiento administrativo fuere necesario ejecutar alguno de los trabajos mencionados en este Reglamento, para lo que se requiera efectuar la desocupación parcial o total de una edificación peligrosa para sus ocupantes, la Secretaría podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá ejecutarse en forma inmediata, y si es necesario, la Secretaría podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir esta orden.

ARTÍCULO 376º.- **Inconformidad de los ocupantes.** En caso de inconformidad del ocupante de una construcción peligrosa en contra de la orden de desocupación a que se refiere el Artículo anterior, podrá interponer el **recurso correspondiente**. Si se confirma la orden de desocupación y persiste la renuencia a acatarla, la Secretaría podrá hacer uso de la fuerza pública para hacer cumplir la orden. El término para la interposición del recurso a que se refiere este precepto será de 3 días hábiles contados a partir de la fecha en que se le haya notificado al interesado la orden de desocupación. La autoridad deberá resolver el recurso dentro de un plazo de 3 días, contando a partir de la fecha de interposición del mismo. La orden de desocupación no prejuzga sobre los derechos u obligaciones que existan entre el propietario y los inquilinos del inmueble.

ARTÍCULO 377º.- **Clausura como medida de seguridad.** La Secretaría podrá clausurar como medida de seguridad, las obras terminadas o en ejecución, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas por los Artículos 345 Y 346

CAPÍTULO LXII

Medios y Sanciones para Hacer Cumplir el Reglamento

ARTÍCULO 378º.- **Inspección.** La Secretaría a través de la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo, tendrá en todo tiempo, la facultad de inspeccionar las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin verificar el cumplimiento de este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, dentro de su jurisdicción u competencia. Para ello deberá sujetarse a las siguientes reglas

- I. La orden de inspección deberá constar por escrito.
- II. Señalar la autoridad que lo emite.
- III. Estar fundado y motivado, expresando la resolución, objeto o propósito de que se trate.
- IV. Ostentar la firma del funcionario competente y en su caso el nombre o nombres de las personas a las que vaya dirigido. Cuando se ignore el nombre, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación.
- V. Señalar el lugar o lugares donde ha de efectuarse la inspección.
- VI. Señalarse el nombre o nombres de las personas que deban efectuar la inspección.

ARTÍCULO 379º.- **Procedimientos en la práctica de inspecciones.** La Secretaría a través de la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo, vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de las leyes aplicables y de este Reglamento mediante el personal que comisione al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y dé órdenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisará el objeto de la visita, la causa o motivo de ella y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funde.

Los propietarios o sus representantes, los encargados, los Directores Responsables de Obra y los auxiliares 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 trata, al personal de la Secretaría comisionado para este fin.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente debidamente circunstanciada, en la que se hará constar el cumplimiento o violación de las disposiciones del presente Reglamento y los hechos, actos u omisiones en que consistan las violaciones, y en su caso, las infracciones que resulten comprobadas. En los términos de este Reglamento, los inspectores de la Secretaría deberán firmar el libro de Bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha su visita y sus observaciones.

ARTÍCULO 380º.- **Infracciones al Reglamento.** Cuando del resultado de la visita de inspección, se compruebe hay existencia de cualquier infracción a las disposiciones de este Reglamento, Secretaría a través de la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo, deberá emitir una resolución en la que se notificará por escrito a los infractores, cuando así proceda, las irregularidades o violaciones en que hubieran incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 2 a 5 días, según la gravedad del caso, para que sean corregidas y además se harán acreedores a las sanciones económicas que resulten.

Comentario [C301]: Que recurso y ante qué autoridad. Si es en la misma secretaría serían juez y parte.

Comentario [C302]: No se relacionan con el tema.

Comentario [C303]: No existe esa Dirección.

Comentario [C304]: SIC

Comentario [C305]: SIC

Comentario [C306]: Cuales casos son de 2 días y cuáles de 2,4 y 5.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 381º.- **Responsabilidades.** Para los efectos del presente reglamento, los propietarios y los Directores Responsables de Obra, serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables y al propio Reglamento.

ARTÍCULO 382º.- **Incumplimiento de órdenes.** En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Secretaría a través de la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario, las obras reparaciones o demoliciones que hayan ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- a) Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al utilizado, sin haber cumplido con lo previsto en este Reglamento;
- b) Como medida de seguridad en este caso de peligro grave o inminente;
- c) Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento, dentro del plazo fijado para tal efecto;
- d) Cuando se invada la vía pública con una construcción, y
- e) Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de Alineamiento.
- f) Cuando el propietario del Fraccionamiento no tramite las Licencias de Construcción en materia de de Urbanización, para pavimentos, guarniciones y banquetas.

Si el propietario del predio en el que la Secretaría se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este Artículo, se negara a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 383º.- **Suspensión o clausura de obras en ejecución.** Independientemente de la aplicación de las sanciones económicas que resulten, la Secretaría podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Secretaría se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- b) 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 del Municipio o de terceros;
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Secretaría con base a este Reglamento;
- d) Cuando no se de cumplimiento a una orden de las previstas por este Reglamento, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- e) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la constancia de Alineamiento,
- f) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus Normas Técnicas Complementarias;
- g) Cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Secretaría;
- h) Cuando la obra se ejecute sin licencia;
- i) Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya fenecido su vigencia, y
- j) Cuando la obra se ejecute sin vigilancia obligatoria del Director Responsable de Obra.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de los Incisos a) a f) de este Artículo, la Secretaría podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas, por cuenta y costo de el mismo.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este Artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas económicas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

ARTÍCULO 384º.- **Clausura de obras terminadas.** Independientemente de la imposición de las sanciones económicas a que haya lugar, la Secretaría podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a lo previsto por este Reglamento y por las Normas Técnicas Complementarias, y
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

Comentario [C307]: No sé si este trámite existe. Creo que va incluido en la aprobación del fraccionamiento. Hay que revisar.

Pero a ver si entendi. La Dirección está facultada a ejecutar la urbanización, pavimentos, guarniciones y banquetas a costa del propietario si este no pide licencia de construcción. Pues si no pide permiso pues porque la Dirección va a hacer la obra a su costo.

Comentario [C308]: Hay que revisar la legislación en la materia. Creo que se le finca un crédito fiscal. Hay que revisar el procedimiento real en Tamaulipas

Comentario [C309]: y/o

Comentario [C310]: El municipio es tercero.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

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

CAPÍTULO LXIII

Sanciones Económicas

ARTÍCULO 385º.- Generalidades. La Secretaría en los términos de este Capítulo, se sancionará con multas a los propietarios, a los directores Responsables de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere este Reglamento. La imposición y el cumplimiento de las sanciones económicas, no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades de la obra, que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento. La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción, las modalidades y de más circunstancias en que la misma se haya cometido.

ARTÍCULO 386º.- Infracciones. Se consideran infracciones al presente Reglamento, las siguientes:

- a) Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros,
- b) Realizar o haber realizado, sin contar con licencia de construcción, obras o instalaciones en predios de propiedad pública o privada.
- c) Obtener la expedición de licencia utilizando documentos falsos,
- d) No mostrar al inspector los planos autorizados y la licencia para la obra o instalación,
- e) Obstaculizar las visitas de inspección,
- f) Que el director responsable de Obra no cumpla con las obligaciones que le fija el Reglamento,
- g) Que el Director Responsable de obra, no tome las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes,
- h) Que el Director Responsable de Obra, no acate los requisitos y disposiciones relativas al proyecto arquitectónico autorizado,
- i) Que el Director Responsable de obra, no cumpla con los requisitos de seguridad y servicio para estructuras o con las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento
- j) Realizar excavaciones u Obras que afecten la estabilidad del inmueble en construcciones o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública,
- k) Usar sin previa autorización, explosivos en: demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción,
- l) Que el Director Responsable de Obra, no cumpla con los requisitos referentes a dispositivos de elevación de materiales y de personas, o al uso de transportadores electromecánicos durante la ejecución de la Obra,
- m) No cumplir, en la edificación o en la instalación, las previsiones contra incendios,
- n) Que el Director Responsable de Obra, utilice sin previa autorización, nuevos sistemas o procedimientos de construcción,
- o) No dar aviso de terminación de Obra,
- p) Que la obra, dentro de las tolerancias previstas, no coincida con el proyecto autorizado,
- q) Que en un predio o en la ejecución de una Obra, no se respeten las restricciones o afectaciones previstas, o los usos autorizados, y
- r) No realizar las obras de conservación de edificios y predios.

ARTÍCULO 386º.- A quienes incurran en las infracciones a que se refiere el Artículo 385, se les impondrán las multas siguientes:

- I.** El equivalente de una a veinte veces el salario mínimo general por las infracciones expresadas en las fracciones: a, d, e, j, n, r.
- II.** El equivalente de una a cincuenta veces el salario mínimo general por las infracciones expresadas en las fracciones: f, g, h, i, k, l, o.
- III.** El equivalente de una a cien veces el salario mínimo general por las infracciones expresadas en las fracciones: b, p, q.
- IV.** El equivalente de una a doscientas veces el salario mínimo general por las infracciones expresadas en las fracciones: c, m.

ARTÍCULO 387º.- Nulidad. La Secretaría podrá anular, previa audiencia del interesado, toda autorización o constancia cuando:

- a) Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo;
- b) Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento, y

Comentario [C311]: Creo que deberá ser El juicio de lesividad es el medio legal que tienen las autoridades administrativas para revertir una resolución emitida por ellas en favor de un particular y que se considere contraria a la ley y cause un perjuicio al Estado, sus requisitos y su procedimiento es similar al del juicio contencioso administrativo y se puede encontrar en la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo. No debe ser la Secretaría la misma que enmendé sus errores.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

c) Se hayan emitido por autoridad incompetente.

Una vez advertida la causa de nulidad, se notificará por escrito al interesado a fin de que en un plazo de 10 días hábiles ofrezca y desahogue pruebas y alegue lo que a sus derechos convenga. La resolución definitiva será dictada por la Secretaría y no admitirá recurso alguno.

ARTÍCULO 388º.- **Personas afectadas por las resoluciones.** Las personas que se sientan afectadas por las resoluciones que en esta materia dicte el Ayuntamiento, podrán impugnar dichas resoluciones a través de los recursos administrativos previstos por la Ley de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 389º.- **Bases para la impugnación.** La tramitación y resolución de los referidos medios de impugnación se sujetarán a lo establecido en la Ley de desarrollo urbano.

TÍTULO OCTAVO

Fraccionamientos

CAPÍTULO LXV

Generalidades

ARTÍCULO 390º.- **Disposiciones generales.** Toda división y lotificación de bienes inmuebles, independientemente de la causa que la origine o el destino que se le dé, se sujetará a las disposiciones de este Reglamento, en lo que refiere a las obras de Urbanización.

ARTÍCULO 391º.- **Definiciones.** Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

a) Fraccionamiento, la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación de fraccionamientos previstas en la ley de Desarrollo Urbano.

b) Corredor Urbano, la franja de la ciudad en donde, por las características actuales o de proyecto, existe una capacidad de soporte de infraestructura importante, de tal forma que permita la construcción de edificios de varios niveles y la mezcla de Destinos de Edificación.

CAPÍTULO LXVI

Normas Para el Diseño

ARTÍCULO 392º.- **Generalidades.** Las características de las edificaciones indicadas en este Capítulo y que deberán respetarse en el proyecto y en la construcción, como son dimensiones, porcentajes de ocupación, alturas, etc. están basados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas. La Ley, mencionada, contempla vialidades definidas en cuanto a su localización y características, por lo que, los predios por urbanizar deberán respetar estas vialidades. En caso de que existan predios susceptibles de urbanización y no contemplen una red vial definida, deberán sujetarse a las características indicadas en este Reglamento para cada tipo de fraccionamiento. Cuando sea necesario urbanizar un conjunto de predios, de superficies pequeñas, deberá contemplarse un proyecto de vialidad de tal forma que se afecte, en la medida de lo posible, al menor número de predios.

ARTÍCULO 393º.- **Calles y Andadores.** Las calles y andadores de los fraccionamientos, se construirán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, estas características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. Carreteras, autopistas, libramientos.- Carreteras, periféricos, boulevares, circuitos interiores, ejes viales, avenidas, unen distintos asentamientos humanos o evitan el paso a través de ellos, con la sección que dispongan las leyes federales, estatales o los acuerdos de la autoridad competente, se debe cumplir con lo siguiente:

- I. Contar con al menos tres carriles de circulación cuando son de un sólo sentido ó al menos dos carriles por dirección cuando son doble sentido;
- II. Tener al menos dos kilómetros de continuidad longitudinal;
- III. Contar con camellón, en caso de doble sentido.
- IV. Tener una calle lateral o carril de baja velocidad;
- V. Tener conexión directa con accesos carreteros, otras vialidades primarias de alta velocidad y vialidades primarias;

Comentario [C312]: Y la sanción al funcionario?

Comentario [C313]: Aparte de que es juez y parte, siempre hay más recursos contenciosos.

Comentario [C314]: La LDU del Estado menciona los siguientes tipos de fraccionamientos:
Habitacional.
Habitacional Popular.
Campestre.
Industrial.
Turístico.
Cementerio.
Especial.
El reglamento debería de regular los mismos tipos.
La densidad la marca el Plan de Ordenamiento Territorial. Hay que hablar con los mismos términos.

Comentario [C315]: medidas?

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

VI. La mayoría de sus accesos son controlados;

VII. La velocidad mínima permitida en la mayor parte de la vialidad es de 60 km/hr.

2. Vías primarias.- Avenidas, de carácter metropolitano, de alta velocidad que sirven de unión entre zonas urbanas. Pueden ser de acceso controlado con una sección de sesenta y cuatro metros de ancho y las principales de cuarenta metros de ancho; banquetas de sección de dos metros con cincuenta centímetros y considerar los siguientes puntos:

I. Contar como mínimo con tres carriles de circulación cuando son de un solo sentido o al menos de dos carriles por dirección cuando son de doble sentido;

II. Tener continuidad longitudinal con actuales o futuras vialidades;

III. Contar con camellón en caso de doble sentido;

En los cruces con otras arterias, para facilitar la vuelta a la izquierda, al camellón se le hará un resaque de cuando menos 35m]

IV. Conexión con otras vías primarias o secundarias; y

V. Alojarse rutas de transporte público.

3. Vías colectoras o secundarias.- Son aquellas destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o de la ciudad o hacia las arterias de gran volumen. Deben tener una sección de veinte metros de ancho; la distancia entre vías colectoras o secundarias en las áreas urbanizables, no excederá los quinientos metros lineales medidos a ejes; banquetas de sección de dos metros con cincuenta centímetros. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas y pueden servir para dar acceso a los lotes; así mismo, deben cumplir con al menos dos de los siguientes requisitos:

I. Tener continuidad longitudinal con actuales o futuras vialidades;

II. Que tenga conexión con vías primarias o secundarias; y

III. Que alojen transporte público.

4. Vías locales.- Son aquellas destinadas principalmente a dar acceso a los lotes, además de alimentar a las vialidades secundarias y primarias, y deben tener un ancho de trece metros de sección; con banquetas de dos metros a cada extremo del arroyo para circulación vehicular, la distancia entre vías locales en las áreas urbanizables, no excederá los ciento cincuenta metros lineales medidos a ejes; y

5. Vías peatonales.- Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerrados el acceso a los vehículos, previendo sólo la entrada para vehículos de emergencia tales como bomberos, ambulancias y policía. Deben tener un ancho mínimo de nueve metros.

Las calles colectoras de los fraccionamientos habitacionales urbanos y campestres, deberán tener una longitud mínima en relación al total de calles, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

1.- Residencial, el 15 %;

2.- De tipo medio, el 10 %, y

3.- De tipo popular, el 7%.

Cuando el R. Ayuntamiento proyecte una vialidad primaria de alta velocidad o ésta ya exista, a través de un fraccionamiento, los lotes de éste no podrán tener acceso directo a ella; en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento. Podrán existir lotes con acceso directo al carril de baja velocidad, dándole carácter de un Corredor Urbano.

Ninguna de las vialidades de un fraccionamiento en proyecto, que sea prolongación de otra de un fraccionamiento contiguo o de cualquier vialidad de la ciudad, podrá tener una anchura menor que la existente y si la vialidad que se continúa fuera menor de los mínimos señalados en este Título, la calle en proyecto que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por este Reglamento.

Cuando por decisión del Ayuntamiento o por disposiciones de Planes Estatales o Municipales, se requieran calles con anchura superior a 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, serán descontadas de aquellas que el fraccionador deba donar al Municipio.

En los fraccionamientos se revisará que los niveles que existan en las calle sean suficientes para el desalojo del agua pluvial por gravedad y que a su vez permitan el paso del agua pluvial de los fraccionamientos aledaños, procurando que las pendientes sean superiores al 2 0/00 (dos al millar, cuando sea menor el porcentaje, el pavimento será de concreto hidráulico) cuando sea inevitable la formación de una cuenca sin salida, la Secretaría decidirá la conveniencia de un drenaje pluvial para resolver el problema.]

ARTÍCULO 394º.- Fraccionamientos habitacionales de baja densidad. Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 25 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo.

Comentario [C316]: El resaque es sólo si el aforo lo permite. Trata de dar vuelta izquierda en Gonzalitos si no estuviera el muro de contención es imposible. Por lo que creo que se debe de quitar esto.

Comentario [C317]: El drenaje pluvial no debería de estar a juicio de la Secretaría. Es necesario y obligatorio para los nuevos desarrollos.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.**- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado incluyendo descargas domiciliarias, la Secretaría estudiará la factibilidad de construir un sistema de drenaje combinado y de resultar positivo, se indicará en las condiciones en que se otorga el permiso;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso público y doméstico, puede ser con cableado subterráneo;
4. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse en el área jardinada de las banquetas, sin interferir el área de circulación de peatones.
5. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar o superior, previa autorización de la Secretaría.
6. Si se hace con cableado subterráneo deberá tener los ductos suficientes para líneas telefónicas antes de construir pavimentos y banquetas o en su defecto, la reposición completa de lo afectado por esta omisión;
7. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría;
8. Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría (se deberá presentar la memoria de cálculo del diseño del pavimento)
9. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorieta y demás lugares destinados a ese fin;
10. Placas de nomenclatura de calles
11. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
12. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
13. Caseta de vigilancia, en caso de que la Secretaría lo solicite.

ARTÍCULO 395.- **Fraccionamientos habitacionales de densidad media baja y media alta.** Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo, las siguientes características:

a) **Vialidad.**- Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 25 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo, de alineamiento. No se permitirán andadores en este tipo de fraccionamiento;

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.**- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias, la Secretaría estudiará la factibilidad de construir un sistema de drenaje combinado y de resultar positivo, se indicará en las condiciones en que se otorga el permiso;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
4. Alumbrado público de vapor sodio u otro de calidad similar o superior, previa autorización de la Secretaría, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;
5. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría;
6. Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría; (se deberá presentar la memoria de cálculo del diseño del pavimento)
7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
8. Placas de nomenclatura de calles;
9. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar el transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
11. Caseta de vigilancia en caso de que la Secretaría lo solicite.

Comentario [C318]: Este tema es de la COMAPA

Comentario [C319]: Es obligatorio ahora en Tamaulipas

Comentario [C320]: Debe ser subterráneo.

Comentario [C321]: Pueden indicar la intensidad de la luz en kevlins o luxes. Por qué se puede poner lámparas de vapor de sodio, de aditivos metálicos, de Leeds (como la lateral del canal)

Comentario [C322]: La telefonía no es un servicio público. Es un servicio privado. Por lo que no se debe de obligar al desarrollador su introducción. Es obligación de la empresa Telmex en su caso y a su costo introducir los ductos y registros suficientes. Lo mismo con el Gas Natural que no se menciona en este Reglamento.

Comentario [C323]: Independientemente de la memoria de cálculo. Se debe tener una ley de pavimentos como en Nuevo León

Comentario [C324]: Con arboles nativos para que no se hielen como los ficus.

Comentario [C325]: Poner en los requisitos el solicitar visto bueno de la Dirección de Tránsito. Además de definir la calidad de los señalamientos, hay desde pintados en lamina hasta reflejantes sobre galvanizado o aluminio.

Comentario [C326]: Muy Bien, Solo agregar que sea la Autoridad competente la que defina las rutas y la ubicación de las paradas. No el desarrollador.

Comentario [C327]: La caseta de vigilancia solo se puede poner si es fraccionamiento en régimen en condominio. Si es fraccionamiento normal sería en perjuicio del libre tránsito y de las garantías individuales. NO debe haber casetas en ningún fraccionamiento normal que impida el libre tránsito.

Comentario [C328]: Repetir Esto en todos los tipos de Fraccionamientos

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 396º.- **Fraccionamientos habitacionales de alta densidad.** Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 25 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. No se permitirá la construcción de andadores

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
4. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar previa autorización de la Secretaría, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;
5. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría;
6. Pavimentos de calles de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría; (se deberá presentar la memoria de cálculo del diseño del pavimento)
7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
8. Placas de nomenclatura de calles;
9. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar el transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
11. Caseta de vigilancia en caso de que la Secretaría lo solicite.

La Secretaría únicamente podrá autorizar fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, a los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y los Municipios, así como también sólo podrá autorizar la urbanización progresiva en este tipo de fraccionamientos.

ARTÍCULO 397º.- **Fraccionamientos para vivienda de urbanización progresiva (II): 4P.** Son aquellas que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica que quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, puedan ser autorizadas por la Secretaría, con los requisitos mínimos fijados en este Artículo, ajustándose a los alineamientos marcados en los programas y declaratorias de desarrollo urbano y previo estudio socioeconómico del caso.

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 25 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. No se permitirá la construcción de andadores

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
4. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar o superior, previa autorización de la Secretaría, montado en poste octagonal de concreto y operado con celda fotoeléctrica;
5. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría;
6. Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría; (se deberá presentar la memoria de cálculo del diseño del pavimento)
7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
8. Placas de nomenclatura de calles;

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

9. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
11. Caseta de vigilancia en caso de que la Secretaría lo solicite.

La Secretaría únicamente podrá autorizar fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, a los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y los Municipios, así como también sólo podrá autorizar la urbanización en este tipo de fraccionamientos.

ARTÍCULO 398º.- Fraccionamientos habitacionales de carácter mixto. Este tipo de fraccionamiento es aquel que el fraccionador dedicará a usos habitacional, de comercio y servicios, el terreno o área respectiva. Dicha autorización la otorgará la Secretaría, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar con los usos y destinos de Edificación permitidos en los Planes mencionados en este Reglamento y se cumpla con las disposiciones contenidas en este Reglamento, en lo que corresponda.

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 370. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 25 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. No se permitirá la construcción de andadores, y

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias;
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico;
4. Alumbrado público de vapor a sodio u otro de calidad similar o superior a previa autorización de la Secretaría, montado en poste octagonal de concreto y operando con celda fotoeléctrica;
5. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría;
6. Pavimento de calles de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Secretaría; (se deberá presentar la memoria de cálculo del diseño del pavimento)
7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin;
8. Placas de nomenclatura de calles;
9. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
11. Caseta de vigilancia en caso de que la Secretaría lo solicite.

ARTÍCULO 399º.- Fraccionamientos especiales de tipo campestre: Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo, las siguientes características:

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 50 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. No se autorizarán andadores en este tipo de fraccionamientos;

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado con sus respectivas descargas domiciliarias
3. Red de distribución de energía eléctrica para uso público y doméstico;
4. Alumbrado público vapor de sodio u otro de calidad similar o superior previa autorización de la Secretaría, montado en poste octagonal de concreto y operando con celda fotoeléctrica;
5. Guarniciones de concreto y banquetas empedradas otro material de calidad similar a juicio de la Secretaría;
6. Calles con empedrado u otro material con acabado similar, a juicio de la Secretaría;

Comentario [C329]: En Guanajuato y otras ciudades del país, tienen las calles empedradas por que tienen canteras cercas. En Reynosa y la región no hay canteras para empedrar. Por lo que traer el material puede ser más caro que el pavimento o concreto estampado.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

7. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ése fin;
8. Placas de nomenclatura de calles;
9. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
10. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, en caso de solicitarla la Secretaría.

ARTÍCULO 400.- **Fraccionamientos industriales.** Deberán tener como mínimo las siguientes características:

a) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 50 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de arboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. Deberá realizarse un estudio de vialidad, el cual deberá ser revisado y autorizado por la Secretaría apoyada por la Dirección de Tránsito Municipal.

b) **Infraestructura y equipamiento urbano.-** Deberá contar como mínimo, para su aprobación, con las siguientes obras de urbanización:

1. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red Municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
2. Sistema de alcantarillado separado, el pluvial con descarga a cisternas y obras de demasías previo estudio hidráulico para su óptimo aprovechamiento y de aguas negras con sus respectivas descargas para cada lote; de considerarse necesario, se propondrán plantas de tratamiento, en el lugar y con características que la Secretaría apruebe.
3. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial;
4. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar o superior aprobado de la Secretaría, montado en poste metálico o de concreto, el u otro material de calidad similar que soporte el tráfico pesado y que sea autorizado proyecto deberá estar conforme a las normas de la Comisión Federal de Electricidad;
5. Ductos para líneas telefónicas;
6. Guarniciones y banquetas de concreto;
7. Pavimento de calles de concreto u otro material que soporte el tráfico pesado y que sea autorizado por la Secretaría;
8. Hidratantes contra incendios;
9. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a éste fin;
10. Placas de nomenclatura de calles;
11. Equipamiento necesario para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), de acuerdo a un proyecto aprobado por la Secretaría y la Dirección de Tránsito Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo;
12. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como con cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros, y
13. Caseta de vigilancia.

ARTÍCULO 401º.- **Fraccionamientos para cementerios.** En el caso de cementerios, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya presentación compete originalmente a los municipios, deberán de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias y definirse por el Ayuntamiento los lineamientos correspondientes.

Quienes los realicen tienen obligación de cumplir conforme a los planos y especificaciones que se autoricen y el plazo determinado por dicha autoridad lo siguiente:

- I. Destinar áreas que quedarán afectas permanente a:
 - a) Vías internas para vehículos, incluyendo andadores
 - b) Estacionamiento de vehículos
 - c) Franjas de separación entre fosas, en su caso
 - d) Servicios generales
 - e) Franja perimetral
- II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento
- III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- IV. Arbolado la franja principal y las vías internas de vehículos en su caso;
- V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;

Comentario [C330]: No hay domicilios

Comentario [C331]: Esto es tema de la COMAPA

Comentario [C332]: SIC

Comentario [C333]: Los lineamientos se definen en este Reglamento,

Comentario [C334]: Cuantos, de que tipo, de qué medida

Comentario [C335]: ¿Qué es la franja principal?

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, así como la localización de las mismas

VII. Contribuir, en los términos de las leyes respectivas, para las obras de conservación mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública; y,

VIII. Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del municipio correspondiente el 10% de la superficie total del cementerio.

ARTÍCULO 402º.- **Fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria (VI).** Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

f) **Vialidad.-** Deberán observarse las características de las vialidades especificadas en el Artículo 393. Las vías colectoras deberán destinar en las banquetas el 50 % como zona jardinada. En cada caso, La Secretaría determinará la conveniencia de usar camellones los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas, no se permitirá la construcción de andadores. Las vías locales deberán destinar en las banquetas el 25% como zona jardinada, en caso de no resultar factible, será obligatoria la colocación de árboles. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo. No se permitirá la construcción de andadores.

g) **La infraestructura y equipamiento urbano.-** Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las obras de urbanización a que se refiere el inciso e) del artículo anterior.

CAPÍTULO LXVI

Autorización de Proyectos Ejecutivos de Urbanización

ARTÍCULO 403º.- **Permisos.** Una vez cumplido el requisito de entrega de solicitud incluyendo sus anexos, la Secretaría procederá a su análisis, dictando una resolución en un tiempo no mayor de 20 días hábiles posteriores a la fecha de recepción de la misma. Si después de dicho plazo, la Secretaría no ha emitido una resolución, se entenderá que ha sido aprobada y autorizada en sus términos. La Secretaría tendrá facultades para autorizar, condicionar o negar el permiso, además deberá supervisar la ejecución del proyecto y de las obras que se lleven a cabo, con costo al permiso de construcción y cuya obra quede comprendida en el ámbito de aplicación de este reglamento. .]

ARTÍCULO 404º.- **Aprobación de proyectos.** Los proyectos para su aprobación deberán cumplir con lo dispuesto en este Título, además de que los lotes deberán ubicarse a distancias no menores de las que a continuación se especifican:

a) A 100 metros del eje de canales que conduzcan aguas negras y de márgenes de depósitos a vasos reguladores de los mismos, o bien considerando el ancho del derecho de vía correspondiente de las vías férreas, caminos, autopistas y de energía eléctrica;

b) A 300 metros del punto de intersección, en círculo, de dos caminos o autopistas, de instalaciones industriales peligrosas y de ductos o depósitos de combustibles o explosivos.

1. Para el estudio de la solicitud, la Secretaría tomará en consideración los siguientes aspectos:

2. Distribución y densidad de población en la zona;

3. Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;

4. Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con los habitantes del centro de población;

5. Procedimiento para su realización;

6. Medios para la satisfacción de la demanda;

7. El Resolutivo de impacto ambiental emitido por el Municipio de Reynosa, y]

8. La estructura vial y sistema de transporte.

El funcionario de la Secretaría que autorice o permita la construcción de fraccionamientos y edificaciones en contra posición a las normas establecidas en este Reglamento, en lugares donde exista riesgo urbano, referenciado por la Dirección de Protección Civil Municipal y cuyo consejo está integrado principalmente por los directores de todas las áreas del Ayuntamiento, quedarán sujetos a la responsabilidad para funcionarios, a que hubiere lugar.]

ARTÍCULO 405º.- **Suspensiones de obra.** La Secretaría tiene facultades para ordenar la suspensión inmediata de las obras y en su caso, la demolición o modificación a costa del propietario, en los siguientes casos:

a) Cuando se carezca de la autorización correspondiente extendida por la Secretaría;

b) En el caso de que las obras ejecutadas no se sujeten estrictamente a las especificaciones y términos fijados en el proyecto autorizado por la Secretaría;

Comentario [C336]: Revisar LDU

Comentario [C337]: A lo mejor de donde se copiaron este Reglamento hay mucha actividad agropecuaria y la misma se realiza en fraccionamientos con lotes pequeños y con vialidades con camellones. Hay que borrar este artículo.

Comentario [C338]: MUY BIEN

Comentario [C339]: No debería de haber canales que conduzcan aguas negras. Suponiendo que lo haya, si el canal es de 100m de ancho entonces los 100m del eje significaría estar en la orilla. Creo que quisieron decir 100m del límite del derecho de vía.

Comentario [C340]: Es confuso. Debe decir a 300m a cualquier distancia de... Definir instalaciones peligrosas

Comentario [C341]: Incluir esto en los requisitos

Comentario [C342]: Este tema es del Plan de Ordenamiento. En el plan se establecen las áreas no urbanizables con un atlas de riesgo. Este es el instrumento LEGAL para prohibir la aprobación de un fraccionamiento, no la referencia de la dirección de protección civil. Aunque sea un consejo.

Comentario [C343]: El funcionario siempre estará sujeto a responsabilidad administrativa. En este y cualquier aprobación. No es necesario aclararlo en este artículo en específico.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- c) Cuando las obras se realicen después de haberse cumplido el plazo, que para su ejecución, señale la Secretaría;
- d) Cuando no se acaten las dimensiones especificadas de banquetas, guarniciones, pavimentos y cualquier otro parámetro especificado en los Títulos de Fraccionamientos y Condominios y en las Normas Técnicas correspondientes, y
- e) Cuando no se de aviso a la Secretaría del inicio de las obras.

Comentario [C344]: ¿Qué es esto?

La Secretaría notificará y citará al interesado en los siguientes tres días hábiles en que se dicte la resolución correspondiente asentando la causa que origina la notificación.

CAPÍTULO LXVII

Municipalización de los Fraccionamientos

ARTÍCULO 406°.- Definiciones. Se entiende por Municipalización de un fraccionamiento, el acto formal mediante el cual el Fraccionador entrega el Ayuntamiento y este recibe, los bienes inmuebles, obras de urbanización y equipos e instalaciones destinados a los servicios públicos, que cumpliendo lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de los habitantes ahí asentados.

ARTÍCULO 407°.- Generalidades. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física, moral o pública, que contravenga esta disposición, será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO 408°.- Procedimiento. El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al R. Ayuntamiento a través de la Secretaría la municipalización del mismo, de conformidad al proyecto ejecutivo autorizado y un dictamen técnico-jurídico elaborado por la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo.

Comentario [C345]: SIC

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, sólo podrán municipalizarse hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras y de las etapas, a menos que desde un principio, en la solicitud, se plantee la posibilidad de municipalizar por etapas la urbanización y en la autorización respectiva quede asentada la aceptación de este acto.

El R. Ayuntamiento podrá recibir previamente a la municipalización, mediante el convenio suscrito con el fraccionador, algún servicio u obra de equipamiento, a efecto de aquél se haga cargo de su operación para lograr mayor eficiencia.

En lo que se refiere a los sistemas de agua potable, cuando así le sea exigido, el fraccionador está obligado a entregar éstos al municipio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado.

La solicitud de municipalización deberá venir acompañada de la siguiente documentación:

- 1.- Aviso de trabajo o acta de iniciación de obra;
- 2.- Contrato celebrado entre el contratista y el contratante para la realización de la obra;
- 3.- Acta de recepción de la obra entre el contratista y el contratante;
- 4.- Fianza de calidad de la obra a favor del Ayuntamiento;
- 5.- Oficios de aceptación de obra en particular de energía eléctrica, agua potable, drenaje, gas y teléfonos de:
 - Comisión Federal de Electricidad
 - COMAPA
 - Teléfonos de México, S. A.
 - Maxigas en su caso

Comentario [C346]: Estos no son servicios públicos. En todo caso no se debe de hacer referencias a empresas específicas. Qué pasa con Gas Natural México, Axtel, Alestra, etc.

Además de lo anterior el Ayuntamiento agregará al expediente el Registro de Obra, elaborado por la supervisión, el cual deberá contar como mínimo con lo siguiente:

- a) Registro fotográfico;
- b) Pruebas de Control de Calidad;
- c) Pruebas hidráulicas y sanitarias;
- d) Pruebas de materiales y mecánicas de suelos;
- e) La bitácora de obra,
- f) La fianza, oficios y comunicaciones relativos a la obra.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

El R. Ayuntamiento, a través de la Secretaría, recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de una acta administrativa, previa entrega del fraccionador, de las actas de recepción de conclusión de obra de la Comisión Federal de Electricidad, la COMAPA y [Teléfonos de México S. A.] a fin que previo dictamen técnico-jurídico se certifique, que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como que las obras y servicios que se entreguen estén en buen estado de funcionamiento y dependencias involucradas en este acto.

Habiéndose municipalizado el fraccionamiento, se procederá a la cancelación de la garantía conforme a lo referido este Reglamento, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este Artículo, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a mantener vigente la garantía otorgada.

ARTÍCULO 409º.- Obligaciones del Ayuntamiento. El R. Ayuntamiento, la Comisión respectiva elaborará un dictamen técnico-jurídico y se anexará a la respectiva acta administrativa, el cual formará parte del expediente del fraccionamiento.

El R. Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, programado o promoviendo la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de servicio público y social.

Mientras no se realicen las obras mencionadas en el párrafo anterior, el R. Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de las áreas de dominio municipal, impidiendo que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines y áreas de recreación o deportivas.

TÍTULO NOVENO

Condominios

CAPÍTULO LXVIII

Generalidades

ARTÍCULO 410º.- Generalidades. Los condominios, cualquiera que sea su clasificación, deberán ajustarse a lo dispuesto en este reglamento, la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales y a los Planes y Programas, en cuanto a densidades de vivienda, imagen urbana y demás características aplicables ASÍ COMO AL CONTENIDO DE LA Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Aunado a lo anterior, las dimensiones de calles, banquetas, frentes de lotes, superficie mínima de lotes y demás características urbanas, serán las mismas que se emplean en fraccionamientos, en el caso en que intervengan en el proyecto calles o avenidas que deban ligarse con otras existentes, las cuales se muestran en el Artículo 393 y en las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento y según sea la zona, conforme al Plan de Desarrollo, donde se ubique el condominio. Si el condominio ocupa una superficie pequeña, de no más de una manzana correspondiente a la zona, podrá elaborarse un proyecto específico de vialidad interna, el cual requerirá aprobación de la Secretaría. Así mismo, la dimensión mínima de los lotes, será la de 6 mts de frente y 96 mts² de superficie. Si la vialidad propuesta dentro del condominio no permite que los vehículos se acerquen a cada predio, se proyectarán en forma estratégica el número de estacionamientos necesarios y cajones especificados para tal fin.

ARTÍCULO 411º.- Autorizaciones. Para autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios, es indispensable que cuenten con servicios urbanos, como son: agua potable, alcantarillado, estacionamientos, energía eléctrica, alumbrado público y áreas de recreación comunes y que permitan la adecuada circulación de peatones y vehículos.

Los servicios referidos, deberán ser prestados permanente con cargo a la administración del condominio, por lo que en ningún caso serán responsabilidad del Ayuntamiento.

Deberán especificarse en la autorización, el porcentaje mínimo que se destinará para áreas verdes, el cual será como mínimo, equivalente al porcentaje de área de donación correspondiente a un fraccionamiento localizado en la misma zona de uso del suelo.

CAPÍTULO LXIX

Ejecución de Obras y Áreas de Donación

ARTÍCULO 412º.- Acuerdo de ejecución de obras. Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

Comentario [C347]: Telmex no es servicio público. El reglamento no puede obligar a un fraccionador a contratar los servicios de una empresa particular.

En la realidad, cuando un fraccionamiento está terminado y recibido entra Telmex a su costo ya que ellos son los que van a prestar el servicio y cobrarlo finalmente.

Si hay fraccionamientos que han introducido la infraestructura de Telmex en la etapa de urbanización, pero es un acuerdo privado. No una imposición del Municipio.

Básicamente el municipio está actuando como agente de ventas para Telmex.

Comentario [C348]: Se debe poner términos, hay fraccionamientos que el municipio no recibe a propósito para no pagar el alumbrado pero si cobran el predial.

Comentario [C349]: Sale sobrando que el municipio se debe de hacer cargo de su patrimonio. En este capítulo se debe de ahondar en los tiempos de los trámites.

Comentario [C350]: Bueno, esta Ley es del Estado de SAN LUIS POTOSÍ, además esta abrogada!!! Deben de hacer referencia a Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas

Comentario [C351]: En MAYÚSCULAS no le otorga más énfasis. Lo importante es el texto.

Comentario [C352]: Hay que trabajar más en este tema. Entiendo la intención del cabildo Estaban pensando en desarrollos horizontales tipo GEO. Pero los condominios no solo se utilizan para fraccionamientos.

Pero por ejemplo. Un edificio de departamentos alto, como lo que se están desarrollando en mty no se pudiera construir en Reynosa. Voy más allá. Algunos edificios de departamentos de millones de dólares de NY no se podrían construir en Reynosa. O edificios de oficinas con locales menores a 96m², o centros comerciales con locales menores a 96m². Este tema es para toda una Ley Aparte.

Comentario [C353]: Sin comentarios.

Comentario [C354]: Insisto Plaza Real tiene que donar área verde al municipio, si el lote en el que se edificó esta en un Las Fuentes que ya dono su área verde cuando fue autorizado ese fraccionamiento???

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- a) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, serán efectuadas por la administración, previa licencia en su caso, expedida por la Secretaría, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración; cuando éste no sea suficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, la administración convocará a los condominios a fin de que, conforme a la prevista el reglamento interno, resuelvan lo conducente;
- b) Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condominios, en caso de falta de administrador.

TÍTULO DECIMO

Disposiciones Comunes a Fraccionamientos y Condominios

CAPÍTULO LXX

Generalidades

ARTÍCULO 413º.- **Modalidades de urbanización.** Independientemente de que se autorice la construcción de un fraccionamiento o condominio en cualquiera de las modalidades que a continuación se mencionan, el fraccionador o promovente deberá presentar a la Secretaría, un plano rector de la zona, en el cual desarrolló su proyecto, debiendo haber tomado en cuenta, la influencia de los elementos urbanísticos que rodean al proyecto, macro planeación y megaproyectos de las zonas por desarrollar donde quede incluido el fraccionamiento en cuestión, etc.]

La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos y condominios, podrá autorizarse por la Secretaría, en las siguientes modalidades:

a) **Urbanización inmediata.**- Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá construir la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra propuesto por el fraccionador o promovente y autorizado por la Secretaría en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de dos años, a partir de iniciación de las obras;

b) **Urbanización por etapas.**- Es aquella que debido a la extensión, características y costo del fraccionamiento o condominio, la Secretaría podrá autorizar, al fraccionador o promovente, la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total del fraccionamiento o condominio, podrá quedar concluida en un plazo mayor de 5 años, ya que si al término autorizado no se han concluido las obras, se deberán iniciar todos los trámites necesarios para una nueva solicitud de permiso para construir, y

c) **Urbanización progresiva.**- Es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará las obras totales de urbanización, en el plazo indicado en el párrafo a) de este artículo y las especificaciones indicadas para cada caso en este reglamento; dichas obras podrán construirse con la cooperación de los compradores de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales. El término urbanización progresiva, no se refiere al procedimiento constructivo que se empleará ya que es obvio que se desarrollará en forma progresiva, ni al tiempo en que deberán quedar concluidas las obras, ya que éste está definido claramente en este artículo, si no más bien, a la construcción progresiva de la vivienda ya que podrán construirse por etapas dentro del fraccionamiento autorizado. La Secretaría únicamente autorizará la urbanización progresiva de fraccionamientos o de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, cuando sean promovidos por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipales.

ARTÍCULO 414º.- **Impacto ambiental.** La realización de obras que puedan causar, a juicio de la Secretaría, desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en los Reglamentos y Normas técnicas ecológicas emitidas por la Federación, a través de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, deberán sujetarse a la autorización del R. Ayuntamiento previa evaluación del impacto ambiental, acorde al contenido del ARTÍCULO 10 fracción XXXI, Reglamento de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Municipio de Reynosa Tamaulipas.

ARTÍCULO 415º.- Los interesados deberán presentar, ante la Secretaría, el resolutivo de impacto ambiental autorizado por la Dirección de Ecología de esta Secretaría. En su caso, dicha resolución deberá ir acompañada de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistente en las medidas técnicas preventivas y correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante la ejecución de la obra, su operación normal y en caso de accidente. La Secretaría facilitará una relación de los prestadores de servicios que realicen estudios de impacto ambiental, basada en la lista oficial proporcionada por la Dirección de Ecología Municipal.

ARTÍCULO 416º.- **Impacto Vial.** Todos los proyectos Comerciales, Industriales, de Servicios y de Desarrollos Habitacionales deberán de presentar un estudio de impacto vial ante la Secretaría para su aprobación,

Comentario [C355]: Este tema es del Plan de Ordenamiento...

Comentario [C356]: Cuando se va a hacer un desarrollo en un terreno forestal, (no confundir con forest o bosque) terreno forestal significa que está en su condición natural, es decir nunca ha sido usado para siembra, ganadería, no ha presentado incendios etc. Es facultad de la Semamat autorizar el Cambio de Uso de Suelo en Terreno Forestal NO el municipio. El art 10 sólo se refiere cuando es competencia del mpio. Pero este Reglamento debe de mencionar otros trámites que se hacen en la federación.

Comentario [C357]: Agregar a los requisitos

Comentario [C358]: Requisitos para ingresar a esta lista.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

así como participar en el Impacto regional que provoque la autorización del nuevo desarrollo en la ciudad o sector correspondiente.

ARTÍCULO 417º.- Objetivos de un estudio de impacto de tráfico, demostrar el impacto de tráfico de un nuevo proyecto, proponiendo recomendaciones que pueden requerirse para un mejor desempeño ante los futuros cambios del sistema de tráfico y proporcionando un conocimiento profundo del crecimiento de tráfico relacionado con el impacto de un nuevo proyecto.

ARTÍCULO 418º.- Los estudios de impacto vial deben de contener los siguientes factores:

- El número de viajes determinado durante la Hora de máxima demanda o durante el día que generara el desarrollo o proyecto que se valora.
- El número de viviendas, área comercial o naves industriales que el proyecto tiene contemplado.
- Los Problemas de Congestión que generarías en los entronques de interconexión de este proyecto y sus soluciones.
- Los carriles exclusivos de giro a la izquierda o derecha para satisfacer las necesidades del tránsito adicional generado de manera que no afecte el tránsito no generado por el desarrollo.
- Detalle de los análisis para determinar la generación de tránsito futuro. Decidir si usar tasas de generación existentes o hacer un estudio especial para determinarlas.
- Consideración de los modos de viaje.
- Consideración de los viajes generados por el desarrollo del proyecto. Estos son viajes que no tienen como motivo fundamental el ir al proyecto o desarrollo (por ejemplo, el ir de compras al supermercado que esta en la trayectoria del trabajo a la casa, antes de llegar al hogar). Nótese que en este caso, la red vial principal no se ve afectada, pero los accesos al proyecto si son afectados.
- Determinación del área de influencia del proyecto
- Necesidad de conteos de tránsito. Horas y días en los cuales el tránsito debe ser contado.
- Consideración de proyectos adyacentes al proyecto en cuestión. Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área y la asignación de los viajes.
- Como tomar en cuenta mejoras y obras a la vialidad que estén planificadas o estén por construirse.
- En caso de que el proyecto sea en fases, decidir si se deben tomar en cuenta por etapas o en total. Determinar los años futuros a ser considerados.
- Método y grado de detalle de la distribución y asignación de los viajes.
- Determinar las intersecciones y segmentos de vía a ser considerados.
- Determinar la técnica de análisis de capacidad vial a ser utilizado.
- Determinar cambios necesarios en el control de tránsito.
- Determinar la necesidad de análisis adicionales, tales como accidentes, visibilidad, impactos ambientales, etc.
- Detalle de las recomendaciones.
- Determinar el financiamiento de las recomendaciones.

ARTÍCULO 419º.- El área de estudio del proyecto vial depende de la ubicación y tamaño del proyecto a construirse. Como mínimo se deben tomar en cuenta todos los accesos al proyecto y las intersecciones más cercanas de importancia. La decisión del tamaño del área de estudio de impacto vial lo determinará la Secretaría. Es necesario que el estudio contemple:

- Conteos disponibles.
- Mejoras a la vialidad planificadas y programa de construcción.
- Proyectos adicionales aprobados y tránsito base proyectado (estimaciones de tránsito futuro sin añadir los viajes generados por el proyecto).
- Zonas congestionadas dentro del área de influencia.
- Metodología de Estudios de Impacto Vial
- Datos de accidentes en zonas de altos índices de accidentes.
- Sistemas de semáforos en el área de estudio.
- Problemas no usuales que causen un comportamiento particular atípico en el tránsito.

ARTÍCULO 420º.- Toda la información relacionada con transporte y proyectos del área debe ser recopilada y revisada. Para su dictaminación la Secretaría la cual tomara en cuenta para su dictaminación lo siguiente.

- Conteos de giro recientes en las intersecciones
- Variaciones por temporadas
- Proyecciones de volúmenes de tránsito de otros estudios o planes regionales Usos del Suelo
- Usos del suelo y densidades en el área circundante al proyecto en desarrollo
- Características (usos, densidades, fecha de inauguración, etc.) de proyectos adicionales que hayan sido aprobados
- Proyectos anticipados para terrenos baldíos en el área de estudio

Comentario [C359]: El promovente a su costo deberá de realizar las medidas de mitigación necesarias para mitigar su impacto.

Comentario [C360]: Es impacto vial

Comentario [C361]: Técnicamente es: Análisis de Áreas del Proyecto.

Comentario [C362]: Técnicamente es: el impacto en el nivel de servicio de las intersecciones analizadas y sus medidas de mitigación.

Comentario [C363]: Técnicamente: Adecuación a la geometría vial para el acceso al nuevo desarrollo.

Comentario [C364]: No se debe dar ejemplos en el Reglamento.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- Plan maestro de usos del suelo
- Zonificación Demográfica
- Datos recientes de población y empleo dentro del área de estudio por oficinas del censo u oficinas de tránsito (usado en la distribución del tránsito generado por el proyecto).
- Sistema de transporte
- Características de la red vial circundante (geometría, sentidos de circulación, control de tránsito) y jerarquía vial.
- Ubicación de semáforos, coordinación y fases
- Características del transporte público
- Características de estacionamiento
- Datos de origen y destino y distribución de viajes
- Datos de accidentes

ARTÍCULO 421º.- Estudios Hidrológicos para proyectos de Urbanización; Corresponden a aquellos que deben ser presentados a la Secretaría para su aprobación, ante la construcción y/o modificación de Fraccionamientos, Régimen de Propiedad en Condominio, Subdivisiones o Relotificaciones Habitacionales, Industriales y/o Comerciales.

ARTÍCULO 422º.- Los estudios de Hidrológicos deben de contener los siguientes factores:

1. Cartografía
2. Hidrometeorología
3. Estudios anteriores.

Dentro de la información cartográfica se incluyen los mapas con curvas de nivel a escalas entre 1:100.000 y 1:5.000, las fotografías aéreas y las imágenes de radar y de satélite. Esta información se procesa para determinar las características morfométricas, de capacidad de almacenamiento, y de suelos y uso de la tierra de las hoyas vertientes y de las zonas de importancia dentro del proyecto.

En el aspecto hidrometeorológico se recolecta información sobre las variables del clima, la precipitación, los caudales y niveles de las corrientes naturales y los sedimentos que transportan las corrientes. Por lo general esta información se recolecta en forma de SERIES DE TIEMPO HISTÓRICAS, las cuales se procesan con métodos estadísticos y probabilísticos para determinar regímenes medios y proyecciones futuras. El tratamiento de estas series se realiza de acuerdo con el tipo de proyecto que se va a desarrollar y para ello se utilizan los conceptos de Hidrología Aplicada e Hidrología Estocástica.

El análisis de los Estudios que se han desarrollado con anterioridad en la zona del proyecto permite complementar la información recolectada. Este análisis tiene capital importancia cuando el proyecto se desarrolla en varias fases porque en la segunda fase debe analizarse cuidadosamente lo que se hizo en la primera, y así sucesivamente.

Trabajos de campo

Luego de analizar la información recolectada el ingeniero está en capacidad de programar los trabajos de campo que permitan la complementación de la información existente. Entre estos trabajos se cuentan la ejecución de Levantamientos Topográficos y Batimétricos, la recolección y análisis de Muestras de los Sedimentos que transportan las corrientes, la instalación y operación de estaciones Climatológicas y Pluviométricas y la realización de Aforos.

Análisis de la información hidrológica

Terminada la etapa de recolección se procede al análisis del clima, la precipitación, los caudales y los sedimentos.

Este análisis se realiza de acuerdo con las necesidades del proyecto y puede incluir uno o varios de los siguientes temas:

Clima.

Los valores medios de Temperatura, Humedad, Presión y Viento definen el clima de la zona de estudio.

En los proyectos de suministro de agua el clima influye decisivamente en la relación que existe entre la Precipitación, la Hoya vertiente y la formación de los Caudales de las corrientes naturales. Esta relación se expresa matemáticamente por medio de la ecuación del Balance Hidrológico.

Además, el análisis del régimen climatológico es una de las bases fundamentales del estudio de impacto ambiental en todos los proyectos de Ingeniería.

Comentario [C365]: Se llama Plan de Zonificación Primaria y es parte del Plan de Ordenamiento Ter...

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Precipitación

Los estudios de la precipitación analizan el régimen de lluvias en la región a partir de los datos de estaciones pluviométricas y pluviográficas.

El análisis comprende la variabilidad de la precipitación en el tiempo, su distribución sobre el área de estudio, la cuantificación de los volúmenes de agua que caen sobre la zona y las magnitudes y frecuencias de los aguaceros intensos.

Caudal medio

El régimen de caudales de una corriente está relacionado con las lluvias y con las características de su hoya vertiente.

Este régimen define los estados de caudales mínimos, medios y máximos en los sitios que han sido seleccionados para captación de agua o para construcción de obras hidráulicas.

La metodología que se utiliza depende de la información disponible y de las necesidades del proyecto. Pueden utilizarse análisis estadísticos y probabilísticos de series históricas de caudales o balances hidrológicos.

Balance Hidrológico

El Balance Hidrológico relaciona las variables que intervienen en el ciclo hidrológico:

- Precipitación
- Evapotranspiración
- Caudal Superficial
- Almacenamiento superficial y subterráneo
- Flujo de Agua subterránea

Se aplica en todos los casos que tienen que ver con la distribución de los recursos hidráulicos a nivel global, o en cuencas particulares. Es imprescindible en los estudios de regulación de embalses y en los proyectos de suministro de agua para acueducto, riego y generación hidroeléctrica.

La ecuación general del Balance Hidrológico en una cuenca determinada tiene la siguiente forma:

$$P + Q_a + G = ET + Q + dS$$

- P es la precipitación en el período seleccionado.
- Q_a es el aporte superficial de cuencas vecinas.
- G constituye el flujo neto de aguas subterráneas desde y hacia cuencas vecinas.
- ET representa la evapotranspiración real en la cuenca.
- Q es el caudal superficial que sale de la cuenca que se analiza.
- dS es el cambio en almacenamiento superficial y subterráneo. Incluye almacenamiento en cauces, embalses, suelo y acuíferos.

Crecientes

En los estudios de crecientes se analizan las magnitudes de los caudales máximos extraordinarios y la frecuencia con que ocurren. Junto con los análisis de las avalanchas son importantes en los diseños de puentes, drenajes y obras de control de inundaciones.

Estiajes

Durante algunas épocas del año las corrientes naturales presentan períodos de caudales bajos o de estiaje. Estos estiajes pueden ser críticos cuando las magnitudes de los caudales resultan tan bajas que las captaciones de acueductos, de sistemas de riego y de sistemas de generación de energía pueden verse afectadas en su operación normal.

Aguas subterráneas

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

Los depósitos de Aguas Subterráneas se denominan Acuíferos y son abastecidos con parte del agua que lluvia que cae en zonas de recarga dentro de su hoya vertiente.

El agua se infiltra a través de la superficie del suelo y luego se mueve verticalmente hasta cuando encuentra una capa impermeable que no permite el paso y obliga a la formación de un almacenamiento de agua en los espacios vacíos del suelo. El límite superior de este almacenamiento se denomina Nivel Freático.

El volumen de agua que se almacena por debajo del Nivel Freático es el Agua Subterránea. Este volumen constituye la fuente principal de alimentación de manantiales, lagos y ríos en períodos de estiaje.

A nivel global el volumen de Aguas Subterráneas existente es muy superior al de Aguas Superficiales, pero en muchos casos, principalmente cuando los acuíferos se encuentran a gran profundidad, su captación resulta difícil y costosa. En aquellas regiones donde las Aguas Superficiales son escasas o no existen cerca a los sitios de consumo las Aguas Subterráneas pueden resolver los problemas de suministro de agua. El estudio de los acuíferos y del movimiento de las Aguas Subterráneas se llama Hidrogeología.

CAPÍTULO LXXI

Obligaciones del Fraccionador o Promovente

ARTÍCULO 423º.- Generalidades. El fraccionador o promovente está obligado a construir por su cuenta y costo, todas las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio, señaladas en la autorización respectiva otorgada por la Secretaría, incluyendo en su caso, las señales y dispositivos para el control del tránsito, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, la plantación de árboles en la vía pública, parques y zonas destinadas a ese fin.

Además de cumplir con las dimensiones mínimas de calles y banquetas, especificadas con anterioridad en los Títulos de Fraccionamientos y Condominios, se deberán consultar en las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento las especificaciones sobre resistencia y espesores mínimos de concreto en guarniciones, desniveles entre banquetas y pavimentos, espesores de capas de terracería, sub-base, base y pavimentos, así como sus respectivas compactaciones y en general toda información técnica requerida en el proyecto y la construcción de las vialidades.

En la intersección de calles y avenidas se deberán construir rampas para discapacitados, carros de manos o vehículos similares, acordes a las normas dictadas en el reglamento para Minusválidos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un profesionalista con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como perito de obras en este Municipio. La Secretaría podrá dar asesoría con el objeto de que el proyecto contenga los lineamientos con los cuales se otorgará la autorización correspondiente.

El Director designado para la construcción de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras y de acuerdo con este reglamento.

El fraccionador o promovente, deberá enterar a la Tesorería Municipal, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la autorización del fraccionamiento o condominio, el importe de los derechos por la autorización. En el caso de de la urbanización por etapas, el pago de derechos se fijará y se cubrirá por cada una de las etapas, tomando como base el presupuesto actualizado de la etapa correspondiente.

Si las obras respectivas no quedaran concluidas en el plazo autorizado por la Secretaría o no se haya concedido prórroga, el fraccionador o promovente estará obligado a cubrir nuevamente el pago por derechos al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Cabe hacer nota que el fraccionador o promovente, a la terminación de la obra, está obligado a colocar las señales de tránsito, como son: las restrictivas, informativas y preventivas. Para tal efecto, deberá tener la autorización respectiva del proyecto de señalización demás dispositivos para el control del tránsito necesarios en el fraccionamiento o condominio, otorgada por el Departamento de Tránsito Municipal.

ARTÍCULO 424º.- Inicio de obra. El fraccionador o promovente deberá dar aviso por escrito a la Secretaría, de la fecha de iniciación de las obras de urbanización, del fraccionamiento o condominio, basado exclusivamente en el proyecto definitivo. Dicho aviso, es independiente de los trámites que se requieren para obtener el permiso de construcción respectivo.

Comentario [C366]: De la región

Comentario [C367]: Este Reglamento NO existe. En todo caso creo que quisieron decir: NORMA Oficial Mexicana NOM-233-SSA1-2003. Que establece los requisitos arquitectónicos para facilitar el acceso, tránsito, uso y permanencia de las personas con discapacidad en establecimientos de atención médica ambulatoria y hospitalaria del Sistema Nacional de Salud. Independientemente de eso en el Estado hay una Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad

Comentario [C368]: Usar mismos términos, es: Director Responsable de Obras.

Comentario [C369]: Creo que quisieron decir pagar.

Comentario [C370]: Es redundante. El fraccionador debe de cumplir con el permiso. Eso incluye el señalamiento etc

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 425º.- **Reportes de obra.** La supervisión deberá llevar a cabo a una bitácora de obra a la cual podrá tener acceso, cuando así lo requiera, el personal de la Secretaría, independientemente del contrato que exista entre el contratante y el contratista. Aunado a lo anterior la supervisión deberá mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado hasta la terminación de las obras de urbanización.

El supervisor está obligado a elaborar el registro de obra, por medio de escritos y fotografías con el objeto de dejar constancia del acabado de las obras de urbanización y que estas estén de acuerdo al proyecto definitivo a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. La Secretaría podrá solicitar reportes adicionales a juicio de la misma. Los originales de los reportes de laboratorio deberán ser parte del registro.

En caso de falsear los resultados del laboratorio en detrimento de la calidad de la obra, la Secretaría ordenará la demolición de los elementos involucrados en ese reporte y en caso de reincidir se cancelará el contrato del supervisor de la obra y se suspenderá temporalmente la ejecución de las obras hasta que se haya verificado la calidad real en la totalidad de la obra ejecutada, sujetándose a las sanciones económico que resulten.

Adicional a lo anterior, la supervisión está obligada a entregar a la Secretaría, los informes mensuales de supervisión de las obras de urbanización, en base al proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado. Así mismo, deberá hacerse mención a las correcciones que, en su caso, se hayan derivado de las observaciones hechas a la obra y comunicadas al fraccionador o promovente por la supervisión comisionada por la Secretaría.

ARTÍCULO 426º.- **Prórrogas.** Cuando el fraccionador o promovente no realice las obras de urbanización en el plano autorizado, podrá solicitar a la Secretaría, oportunamente y por escrito, una sola prórroga por un tiempo no mayor al 20% del tiempo inicialmente autorizado, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso.

La Secretaría dictaminará la aceptación o rechazo de la solicitud de prórroga.

ARTÍCULO 427º.- **Ejecución por etapas.** Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajadores se iniciarán por la primera debidamente aprobada ésta deberá ser cumplida íntegramente de tal forma que esta etapa sea autosuficiente en todos sus servicios, cumplida esta condición se puede continuar con las subsecuentes etapas en la misma forma en que se concluyó la primera forma en que se concluyó la primera.

ARTÍCULO 428º.- **Electrificación, gas y teléfonos.** El fraccionador o promovente se obliga a realizar las obras de electrificación, con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad y la Secretaría y promover ante Teléfonos de México y Maxigas mediante escritos con copia a la Secretaría, las instalaciones necesarias a la urbanización. Una copia de los planos de electrificación, gas y red telefónica, con firmas y sellos de autorización, deberá ser anexado a la solicitud de permiso a la Secretaría.

Comentario [C371]: Teléfono y Gas no son servicios públicos, ni estas empresas son las únicas que lo proveen. No debe ser obligación estos servicios. El mpio no es agente de ventas de empresas particulares.

CAPÍTULO LXXII

Obligaciones de la Secretaría

ARTÍCULO 429º.- **Supervisión de obra.** La Secretaría deberá llevar a cabo la supervisión, o en su defecto lo contratará cuando no se cuente con la infraestructura técnica y humana, durante la construcción de las obras de urbanización que realicen los fraccionadores o promovente, con el objetivo de verificar que se cumplan con las especificaciones y características autorizadas en el proyecto ejecutivo del fraccionamiento o condominio.

La bitácora de obra deberá ser abierta con la intervención del personal comisionado por la Secretaría para tal acto y del constructor, así como de la supervisión, cuando las obras sean contratadas por el R. Ayuntamiento; cuando la obra sea contratada entre una dependencia oficial diferentes al R. Ayuntamiento y un constructor o entre particulares, la bitácora deberá ser abierta por la supervisión y el personal comisionado por ambas partes y el personal de la Secretaría supervisará la obra cuando se requiera, haciendo las observaciones pertinentes en la bitácora.

ARTÍCULO 430º.- **Dictamen de terminación de obra.** Emitido por la Dirección de Sustento Legal y Control Normativo , una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, la Secretaría elaborará un dictamen técnico-jurídico sobre la ejecución de las mismas previa solicitud por escrito del fraccionador o promovente, dicho dictamen tiene por objeto verificar que el fraccionador o promovente haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Reglamento, las obligaciones hechas en bitácora por los supervisores de la Secretaría y ejecutando las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.

En el caso de que el dictamen técnico, no apruebe la totalidad de las obras, el fraccionador o promovente deberá corregir las anomalías que se desprendan de dicho dictamen, por su propio costo, para que posteriormente el interesado solicite ante la Secretaría, un nuevo dictamen.

Tratándose de condominios, el dictamen técnico-jurídico a que se refiere este Artículo, no implica en ningún caso la municipalización de los mismos, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

CAPÍTULO LXXIII

Autorizaciones de proyecto ejecutivo

ARTÍCULO 431.- **Requisitos.** En la etapa de proyecto ejecutivo el interesado deberá presentar ante la Secretaría la siguiente documentación:

- a) Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;
- b) Copia del plano de rasantes autorizado;
- c) Acreditar el pago del impuesto predial;
- d) Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- e) Copia del proyecto lotificación del fraccionamiento con los sellos de aprobación de la autoridad municipal;
- f) Copia de los convenios administrativos para suministro y de los proyectos de ingeniería de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizado por las dependencias públicas correspondientes;
- g) Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;
- h) Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- i) Programa y presupuesto de obra;
- j) Acreditar la personalidad jurídica, debiendo además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados;
- k) Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal; y
- l) Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los ayuntamientos.

1. Plano topográfico del terreno destinado al fraccionamiento o condominio, en escala 1:1000, que contenga:

- Superficie total, localización y orientación;
- Colindancias perimetrales actualizadas, con nombre de colindantes, ancho y nomenclaturas de vías públicas, accidentes naturales dentro del predio, como son: corrientes, cañadas, obras de ingeniería como puentes, vados, canales, ductos y líneas de energía eléctrica, acotando las zonas de propiedad federal, estatal o municipal, en el caso de que las hubiere;
- La o las poligonales de apoyo con distancias entre vértices y su cuadro constructivo en general;
- Las curvas de nivel a distancias que permitan determinar las pendientes del terreno, con un máximo de equidistancias de 50 centímetros, y
- Localización de los bancos de nivele de apoyo, su elevación al milímetro y descripción del banco de nivel base para el inicio de la nivelación de las poligonales.

2. Plano que contengan:

- El trazo de calles, avenidas y andadores en su caso, incluyendo camellones y banquetas;
- El nombre propuesto para las vialidades;
- Estacionamientos propuestos;
- Áreas de donación;
- Cuadro informativo incluyendo: superficie total, superficie de donación, superficie de vialidades;
- Ubicación de locales comerciales y de otras áreas destinadas a fines socioculturales, médicos-asistenciales, recreativo-deportivos, cívico-administrativos y educacionales, en caso de que los hubiera.

3. Plano de agua potable, autorizado por COMAPA, que incluya:

- Localización de la fuente de abastecimiento del agua, gasto y dotación propuesta en litros/habitante/día;
- Red de tuberías, indicando el diámetro, clase y tipo de cada tramo, así como la localización, altura y capacidad de los tanques de regularización propuestos;
- Ubicación de los cruceros y descripción de cada uno, así como la cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en cada crucero, y
- Detalle tipo del cuadro de toma domiciliaria y ubicación de la toma en cada predio.

4. Plano de drenaje, autorizado por COMAPA, que incluya:

- Red de tubería, indicando el tipo, diámetro, pendiente y longitud en cada tramo;

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

- Ubicación de los pozos de visita, indicando elevaciones de brocal, rasante y fondo del pozo;
 - Lugar de descarga del colector principal con su elevación respectiva;
 - Detalle de un pozo de visita, y
 - ubicación de las descargas domiciliarias con respecto a cada lote y el diámetro propuesto, así como un detalle de la conexión de la descarga a la red.
5. Plano de la red de energía eléctrica para servicio público y doméstico, autorizado por la Secretaría y la Comisión Federal de Electricidad, que incluya los datos elementales de proyecto, como son: demanda, simbología, etc.
 6. Plano de jardinería, incluyendo cantidad y variedad de árboles propuestos, tanto en áreas verdes como en camellones y zona jardinada en banquetas, debidamente autorizado por la Dirección de Ecología del Municipio.
 7. Plano de red telefónica Subterráneo, autorizado por Teléfonos de México, S.A.
 8. Plano de red de Cablevision Subterráneo, en su caso.
 9. Plano de red de distribución de gas autorizado por Maxigas

Comentario [C372]: SIC

ARTÍCULO 432º.- **Procedimiento para autorización.** Una vez que el fraccionador o promovente haya presentado su solicitud y toda la documentación de acuerdo a lo establecido en el Artículo anterior, la Secretaría integrará el proyecto de dictamen técnico-jurídico, en base al estudio del expediente en un tiempo no mayor a 20 días hábiles y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva.

En caso de que el proyecto ejecutivo de urbanización del fraccionamiento o condominio deba ser modificado, el interesado deberá corregir los estudios, análisis o planos correspondientes, a efecto de que sean adecuadamente integrados, solicitando la revisión del proyecto.

En caso de que el dictamen técnico-jurídico sea favorable al interesado, la Secretaría se lo notificará, indicándole las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de derechos, al otorgamiento de donaciones, a las características y especificaciones de las obras y a la presentación de las fianzas, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

ARTÍCULO 433º.- **Expediente autorizado.** El fraccionador o promovente deberá entregar en la Secretaría, dentro de los 15 días naturales siguientes en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto ejecutivo de urbanización definitivo del fraccionamiento o condominio, debidamente ajustados a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Reglamento y de la autorización respectiva.

La Secretaría remitirá copia de los planos definitivos del proyecto ejecutivo de urbanización definitivo al interesado; los planos estarán sellados debidamente y firmados por el C. Secretario, turnándose copia de la misma al área de desarrollo urbano de la presidencia municipal.

Cuando la solicitud haya sido rechazada, la Secretaría notificará al interesado los fundamentos y motivos que la causaron.

Comentario [C373]: El área de DU está en la misma secretaría.

ARTÍCULO 434º.- **Vigencia de la Autorización.** La vigencia de la autorización para la urbanización de un fraccionamiento o desarrollo será de 3 años como máximo.

CAPÍTULO LXXVII

Fianzas

ARTÍCULO 435º.- **Presentación de la fianza.** Dentro de los 15 días naturales posteriores a la autorización, el fraccionador o promovente, ya sea de índole federal, estatal, descentralizado, paraestatal, particular o de cualquier otra o constructor, en el caso que este último sea contratado directamente por el R. Ayuntamiento, deberán presentar ante la Tesorería Municipal y la Secretaría, una fianza de cumplimiento, a efecto de asegurar que llevará a cabo las obras de urbanización en forma y tiempo convenidos y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asumió conforme a este Reglamento. Dicha garantía podrá constituir en:

- a) Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del 25% del presupuesto total de las obras de urbanización, y
- b) Hipoteca de inmueble distinto a los predios por urbanizar, que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior.

Comentario [C374]: Es una o la otra.

ARTÍCULO 436º.- **Fianza por obra en etapas.** Cuando la Secretaría resuelva que un fraccionamiento o condominio se urbanice por etapas, la fianza se constituirá antes de iniciar cada una, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por construir, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

OPINIÓN DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE REYNOSA SOBRE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE REYNOSA.

ARTÍCULO 437º.- **Caducidad de la fianza.** La fianza no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contando a partir de la fecha en que la Secretaría elaboró el dictamen en el cual se indica que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Reglamento y conforme a la autorización respectiva, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

Cumpliendo el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el fraccionador o promovente solicitará a la Secretaría, la cancelación de la fianza que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio en que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo será responsable ante los condominios, de que las obras de urbanización correspondiente, se conserven en buen estado y los servicios urbanos respectivos se presten suficiente y adecuadamente.

ARTÍCULO 438º.- **Aplicación de la fianza.** La Secretaría hará efectiva la fianza a que se refiere este Capítulo cuando el fraccionador o promovente:

- a) No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- b) No se haya apegado a las especificaciones y características de la obra fijadas en este Reglamento y en la autorización respectiva;
- c) No haya acatado las observaciones que la supervisión de la Secretaría le hubiere hecho en el transcurso de la obra, y
- d) Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Reglamento.

La Secretaría, con los recursos derivados de las garantías ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya ejecutado el fraccionador o promovente.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras, el fraccionador o promovente estará obligado a sufragar los recursos que resulten necesarios. Si no lo hiciera, se procederá a la demanda legal que se aplique en este caso.

La Secretaría deberá formular un informe técnico, previo a que se haya efectiva la fianza de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el fraccionador o promovente incurrió en irregularidades a este Reglamento y concederá audiencia al fraccionador o promovente para que exponga lo que a su derecho convenga.