

Publicado en Periódico Oficial Num. 56-II, de fecha 24 de mayo de 2013

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE GARCIA, NUEVO LEÓN, LIC. JESÚS HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HACE SABER:

QUE EL R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO 31, DE FECHA 29 DE ABRIL DE 2013, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 120 Y 130 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DE NUEVO LEÓN, 10, 14, 26 INCISO A) FRACCIÓN VII, INCISO B) FRACCIÓN XI, INCISO C) FRACCIÓN VI, 27 FRACCIÓN IV, 29 FRACCIÓN IV, 30 FRACCIÓN VI, 77 Y DEL 160 AL 168 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y 10 FRACCIÓN I DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN; DETERMINO APROBAR EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Este ordenamiento es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las reglas para las construcciones que se lleven a cabo en el municipio de García, Nuevo León:

- I. Cumplir con las disposiciones para la construcción, instalación, modificación, ampliación, conservación, reparación o demolición de edificaciones públicas o privadas;
- II. El correcto uso de la vía pública donde se ejecuten trabajos de ejecución implementando medidas de protección al peatón, según la naturaleza de la obra, incluyendo los señalamientos respectivos;
- III. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, comunicación y seguridad estructural de las edificaciones;
- IV. Establecer los requerimientos para cada tipo de edificación, así como las normas técnicas que deberán de cumplir los proyectos de construcción;
- V. Para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras;
- VI. Garantizar que las construcciones cumplan con sus objetivos en beneficio de los propietarios y de los usuarios, mediante las disposiciones para la construcción, instalación, modificación, ampliación, conservación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas.
- VII. La utilización de la vía pública para trabajos de construcción.
- VIII. La prevención de siniestros y la seguridad en las edificaciones.
- IX. La obra pública y privada dentro de la circunscripción territorial del municipio de García, Nuevo León.
- X. Clasificar las edificaciones en géneros y rangos de magnitud, por su tipo y por su uso.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. AYUNTAMIENTO: al Ayuntamiento del Municipio de García, Nuevo León,
- II. LEY ORGANICA: a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.
- III. LEY: a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- IV. LOTE: al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción.
- V. EDIFICACION: Es aquella obra en proceso de construcción o ya terminada que se encuentre dentro de un lote o predio.
- VI. INMUEBLE: El terreno, la edificación y construcción que en él se encuentran.
- VII. REGLAMENTO: al Reglamento para las Construcciones del Municipio de García, Nuevo León.
- VIII. COMITÉ TÉCNICO: Organismo de interés público de asesoría y apoyo en las tareas de protección, restauración y preservación de Patrimonio Cultural de García, Nuevo León.
- IX. NORMAS TECNICAS: Son todas las Normas Oficiales relativas a la construcción, publicadas por Organismos Técnicos.
- X. PROPIETARIO: el titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble.
- XI. DIRECTOR TECNICO DE OBRA: es la persona física responsable de la ejecución de las obras para las que otorgue su responsiva técnica.
- XII. ASESOR: es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento.
- XIII. INSPECTOR: es la persona a quien el municipio asigna para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia, así como para constatar el cumplimiento de este reglamento en cuanto a construcciones, demoliciones y demás labores que regula este reglamento.
- XIV. PERMISO DE CONSTRUCCION: Es la Licencia que el Municipio otorga al momento de liberar un trámite y con la cual se autoriza iniciar las obras relativas al mismo.
- XV. USO PÚBLICO: El uso masivo de cualquier instalación, que requiere cumplir con previsiones especiales en función de la seguridad de los usuarios.
- XVI. FALLA: agotamiento de la capacidad de carga de una estructura.
- XVII. CONSTRUCCION: Obra o instalación que transforme el estado actual o natural de un lote o predio con objeto de servir a las actividades humanas, tales como la fabricación de elementos físicos, la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares.
- XVIII. CONSTRUCCION RIESGOSA. Instalación o construcción, que por su inestabilidad, posición o falla, esté en condiciones de provocar daños inminentes a personas o instalaciones.

ARTÍCULO 3.- Las construcciones, para los efectos del presente reglamento tendrán las siguientes clasificaciones:

- I. SEGUN SU MAGNITUD:
 - TIPO 1; LIGERA: Construcción que en caso de falla, es improbable que cause daños de consideración.
Entre las cuales se encuentran: bardas no mayores de 2.00 metros de altura, banquetas, cordones, andadores, pavimentos, obras de drenaje, reparaciones, etc.

- TIPO 2; MEDIANA: Construcciones que en caso de falla podrían causar daños graves, pero que la cantidad de personas perjudicadas pueda ser baja.
Entre las cuales se encuentran: casas habitación de una o dos plantas y otras construcciones de una planta.
Área: hasta 1,500 metros cuadrados de construcción techada.
Capacidad planeada: máximo de 100-cien personas.
- TIPO 3; GRANDE: Construcción que en caso de falla perjudica a más de 50-cincuenta personas o que por sus características requiere un alto grado de conocimientos técnicos especializados para su diseño y construcción.
Entre las cuales se encuentran: de 2 a 4 plantas excepto casas habitación.
Área: hasta 600 metros cuadrados de construcción por planta.
Capacidad planeada: hasta 1,000 personas en total ó 250 por planta.
- TIPO 4; COMPLEJA: Construcción que en caso de fallar, podría ocasionar una catástrofe.
Entre las cuales se encuentran: de 5 plantas en adelante, con elevador cada 725 personas y uno cada 5 pisos.
Área: hasta 1,000 metros cuadrados de construcción por planta.
Capacidad planeada: hasta 1,250 personas en total cada 5 pisos ó 250 por piso.
- TIPO 5; ESPECIALES: Construcción con alto grado de complejidad y que en caso de falla ocasionaría una catástrofe. Entre las cuales se encuentran: edificaciones o estructuras con materiales no tradicionales, centros de reunión masiva (cines, teatros, estadios, salones de baile, plazas de toros, lienzos charros, palenques, ferias con aparatos mecánicos y similares) edificios de refugio en casos de desastre y otros que por su grado de dificultad ameriten atención profesional especial, tales como presas, tanques para agua, puentes, plantas de energía y almacenes de productos peligrosos. **Quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.**

CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES SEGUN SU TIPO

TIPO	ÁREA metros cuadrados	PISOS	ALTURA metros cuadrados	CLAROS metros cuadrados	SI HAY FALLA DAÑA A PEROSNAS O PROPIEDADES
1	----	----	2.00	----	POCO
2	1,500.00	1-2	6.00	20.00	POCO
3	2,400.00	2-4	12.00	50.00	MUCHO
4	----	< 5	----	> 50.00	MUCHO
5	----	> 60	----	> 50.00	DESASTRE

Para clasificar cualquier construcción deberá cumplir con una de las siguientes características:

II.- POR LA CAPACIDAD FISICA Y MENTAL DE LOS USUARIOS:

- CLASE A; NORMALES: Con capacidad física y mental completas.

Edad: 12 a 60 años.

Residente habitual: conoce las instalaciones.

- CLASE B; DISCAPACITADOS: Con capacidad física y/o mental disminuidas.

Edad: menos de 12 más de 60 años.

Residente no habitual: no conoce las instalaciones (visitante).

- CLASE C; INCAPACITADOS: Con incapacidad física y/o mental totales.

Edad: todas.

Residente obligado: conoce las instalaciones pero no puede salir por su voluntad.

TÍTULO SEGUNDO AUTORIDADES COMPETENTES

CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 4.- La aplicación de este reglamento, en los términos que establece, corresponderá a las siguientes autoridades:

- I. El C. Presidente Municipal.
- II. El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- III. Directores, Coordinadores, Jefes de Área, Inspectores, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 5.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Otorgar las Licencias para la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere este reglamento en sus Artículos 1 y 2 fracción XV.
- II. Realizar visitas de inspección a las obras en proceso de construcción para verificar que cumplan con los dispositivos de este reglamento.
- III. Cumplir en su caso con las resoluciones jurídicas que emanen de la autoridad competente, para la suspensión temporal o definitiva o demolición parcial o total de las edificaciones, en los casos que se hagan valer ante esa autoridad competente.
- IV. En las construcciones Tipo 5 de utilización pública masiva, deberá dar fe de la prueba física de carga y autorizar o negar el uso de la edificación en función del resultado de la misma.
- V. Imponer las sanciones correspondientes a los que se haga acreedor el propietario del lote o inmueble, por las infracciones al presente reglamento.
- VI. Estudiar de nueva cuenta las resoluciones que fueran impugnadas por el solicitante y resolverlas en consecuencia.
- VII. Realizar inspecciones a las obras terminadas que se hayan ejecutado sin permiso y en las de uso público para el análisis respectivo.
- VIII. Acordar las medidas conducentes en construcciones riesgosas en coordinación con la Dirección de Protección Civil del Municipio o la instancia que ésta determine.
- IX. Fijar las normas administrativas a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios particulares y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene.
- X. Fijar las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- XI. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no las hayan llevado a cabo.

- XII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en construcción o terminadas y la desocupación en los casos previstos por este reglamento.
- XIII. Expedir los acuerdos administrativos pertinentes
- XIV. Solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuera necesario y conforme al procedimiento legal correspondiente.
- XV. En los casos de controversia por asuntos de construcción, las partes podrán someterse en audiencia conciliatoria ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, a fin de aclarar las diferencias del proyecto de referencia, en razón de sus respectivos intereses.
- XVI. Las demás que le confieren este reglamento y demás disposiciones.

TÍTULO TERCERO RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DEL PROPIETARIO

ARTÍCULO 6.- El propietario de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este reglamento; Para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Técnico de Obra para la construcción de la edificación.

- I. El propietario podrá contratar directamente o a través del profesionalista, a otros profesionistas, que en su calidad de asesores serán co-responsables con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades que podrán ser entre otras:
 - A. Desarrollo Urbano.
 - B. Proyecto Arquitectónico.
 - C. Proyecto Estructural.
 - D. Proyecto de Instalaciones.
 - E. Supervisor de Obra.

En cuyo caso, el profesionalista quedará como Director Técnico General del proyecto y de la obra.

- II. Para construcciones Tipo 5 que por su magnitud y complejidad tienen un riesgo mayor, el propietario como responsable de los efectos de su construcción, deberá disponer de un mecanismo ágil que ampare a satisfacción de la parte afectada, cualquier daño que ocasionare su construcción, mediante una fianza o seguro de responsabilidad civil, que adjuntará a la documentación requerida para la tramitación del permiso correspondiente.

TABLA DE REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE PERMISOS DE
CONSTRUCCIÓN SEGÚN SU TIPO

TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
TIPO 1	X	X	X	X	---	---	---	---	X	X	---	X	X
TIPO 2	X	X	X	X	---	---	---	---	X	X	---	X	X
TIPO 3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TIPO 4 (Complejas)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

TIPO 5 (Especiales)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Descripción de los requisitos de la tabla anterior:

1. Acreditar la propiedad.
 2. Firma previa de propietario.
 3. Predial actualizado.
 4. Certificado de libertad de gravamen.
 5. Firma previa del director técnico de obra.
 6. Firma previa de los asesores en su caso.
 7. Memoria de cálculo estructural.
 8. Estudio de mecánica de suelos. En el caso de casas en serie y construcciones en predios con usos distintos al habitacional.
 9. Delimitación de Comisión Nacional del Agua, en su caso.
 10. Firmas del propietario y director técnico de obra en la declaración de obra terminada.
 11. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Municipio de García, Nuevo León, y del cuerpo de Bomberos en el caso de construcciones industriales, comerciales y servicios.
 12. Croquis en el caso de casa habitación y cuando sean menos de 60 metros cuadrados de construcción y Plano en formato oficial cuando sean más de 60 metros cuadrados de construcción y en el caso de construcciones distintas a las casas habitación. Como mínimo deberá contener lo siguiente: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas, instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones especiales de gas, neumáticas, elevadores, muros de contención, desagües pluviales, etc.
 13. Para las construcciones comprendidas dentro del Centro Histórico del municipio de García, Nuevo León deberá presentar el Visto Bueno por parte del Comité Técnico o del titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León.
- III. El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, podrá exigir la documentación técnica anterior para su revisión, si fuera necesario, en los casos de riesgo esta revisión no delega de la responsabilidad al propietario así como tampoco al o los profesionistas contratados por este.
- IV. Los profesionistas responsables del diseño, deberán firmar los planos en su apartado correspondiente, lo cual les servirá para hacer valer los derechos de autor que les correspondan y demostrar la capacidad legal para ejercer la profesión en nuestro país.

CAPÍTULO II DEL DIRECTOR TÉCNICO DE OBRA Y/O PERITO RESPONSABLE

ARTÍCULO 7.- La calidad de Director Técnico de Obra y/o perito responsable, se adquiere al ser contratado para el ejercicio de la profesión en el ámbito de este reglamento.

ARTÍCULO 8.- Para obtener el registro como Director Técnico de Obra y/o perito responsable, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Demostrar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto Ingeniero Civil.

ARTÍCULO 9.- Para los efectos de este reglamento, se entiende que un Director Técnico de Obra otorga su responsiva técnica cuando con ese carácter, haya sido contratado para tal objeto.

ARTÍCULO 10.- Son obligaciones del Director Técnico de Obra las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto como la construcción de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este reglamento.
- II. El Director Técnico de Obra, deberá contar con los asesores que se requieran y deberá comprobar que cada uno de los asesores cuente con los requisitos que se requieren para ejercer la profesión en su especialidad.
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- IV. Llevar en la obra un libro de bitácora previamente foliado y encuadernado en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:
 - A).- Nombre, atribuciones y firmas del Director Técnico de Obra y los asesores, si los hubiere;
 - B).- Fecha de las visitas del Director Técnico y de los asesores;
 - C).- Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;
 - D).- Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;
 - E).- Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
 - F).- Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecuta la obra;
 - G).- Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;
 - H).- Incidentes y accidentes;
 - I).- Observaciones e instrucciones especiales del Director Técnico de Obra y de los asesores.
- V. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos documentos.
- VI. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de esta, los manuales de operación y mantenimiento para los casos que lo ameriten.

CAPÍTULO III DE LOS ASESORES Y/O RESPONSABLES DE LA CONSTRUCCION

ARTÍCULO 11.- Se exigirá responsiva de los asesores y/o responsables de la construcción, quienes a su vez son solidariamente responsables con los propietarios de los predios en construcción, en los siguientes casos:

- I. Asesor en seguridad estructural, para las obras que indica este reglamento, en su artículo 3, de TIPO 3, 4 y 5;

II. Asesores en diseño urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:

A).- Fraccionamientos de cualquier magnitud;

B).- Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas, centros de salud, centros comerciales, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, naves industriales, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;

C).- Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del Estado de Nuevo León o del Municipio de García, y

D) El resto de las edificaciones a que refiere el artículo 3 de este reglamento, esto es: TIPO 2; TIPO 3; TIPO 4 y TIPO 5 o con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos.

III.- Asesores en instalaciones para los siguientes casos:

A).- Infraestructura para fraccionamientos incluido drenaje pluvial y estudio de la cuenca, con su interacción pluvial al resto de la infraestructura.

B).- En los conjuntos habitacionales, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, aeropuertos, centrales telegráficas y telefónicas, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria pesada y mediana, plantas, estaciones y subestaciones, carcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud.

C).- El resto de las edificaciones que tengan más de 1,000.00 metros cuadrados de construcción o más de 10.00 metros de altura sobre nivel medio de banquetta o más de 50 concurrentes.

D).- En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.

ARTÍCULO 12.- Los asesores otorgarán su responsiva en los siguientes casos:

I.- El asesor en seguridad estructural cuando:

A).- Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra una constancia de obra terminada.

B).- Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura.

C).- Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados.

D).- Suscriba un dictamen técnico de estabilidad, o seguridad de una edificación o instalación o;

E).- Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II.- El asesor en diseño urbano y arquitectónico, cuando:

A).- Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra una constancia de obra terminada.

B).- Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico o ejecutivo de un fraccionamiento y arquitectónico de una edificación.

III.- El asesor en instalaciones, cuando:

A).- Suscriba conjuntamente con el Director Técnico de Obra una constancia de obra terminada.

B).- Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

C).- Suscriba la memoria y los planos del proyecto ejecutivo de la infraestructura urbana de un fraccionamiento.

ARTÍCULO 13.- Son obligaciones de los asesores, responsables de la construcción y/o propietarios:

I.- Del asesor en seguridad estructural:

A. Suscribir, conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de obras clasificadas TIPO 3, 4 y 5 en este reglamento.

B. Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes.

C. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este reglamento.

D. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto, tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.

E. Notificar fehacientemente al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora.

F. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativo a su especialidad.

II.- Del asesor en diseño urbano y arquitectónico:

A. Suscribir, conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de las obras que lo requieran.

B. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas por los reglamentos de construcción y del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de García, Nuevo León, en su caso.

C. Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

1) El Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de García, Nuevo León, respectivo.

2) Las condiciones que se pidan para autorización de cambio de uso de suelo, en su caso.

3) Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicio, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias contenidos en el presente reglamento.

4) La Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, en su caso.

5) Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales.

D. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

E. Notificar fehacientemente al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.

F. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad.

III.- Del asesor en instalaciones:

A).- Suscribir conjuntamente con el Director Técnico de Obra, la solicitud de permiso, cuando se trate de las obras que lo requieran.

B).- Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones, así como de la infraestructura de fraccionamientos en su caso.

C).- Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

D).- Notificar al Director Técnico de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución, asentándolo en el libro de bitácora.

CAPÍTULO IV DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DEL DIRECTOR Y ASESORES

ARTÍCULO 14.- Las funciones del Director Técnico de Obra y de los asesores, por cuanto a su terminación, se sujetarán a lo siguiente:

I.- Las funciones del Director Técnico de Obra y Asesor, en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminará:

A).- Al suscribir la constancia de obra terminada, o antes si:

B).- Ocurre cambio, suspensión, abandono o retiro del Director Técnico de Obra, en este caso se deberá avisar al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León correspondiente, que el Director Técnico suspende o retira su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento, al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, correspondiente ordenará la suspensión de la obra, cuando el Director Técnico de Obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitiera la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Director Técnico de Obra.

II.- El término de las funciones del Director Técnico de Obra y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva.

III.- Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Técnicos de Obra y de los asesores, terminará un año después de que se reciba por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León correspondiente el aviso de terminación de obra firmado por el propietario y por el Director Técnico de Obra.

TÍTULO QUINTO DE LOS PERMISOS

CAPÍTULO I CONDICIONANTES

ARTÍCULO 15.- El permiso para construcción que esté en un predio que resulte afectado o haya sido susceptible de ocupación por extraños, no legitima la tenencia o propiedad del inmueble.

ARTÍCULO 16.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología , otorgará permisos de construcción sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la ley, además en los predios que se encuentren comprendidos dentro del área que comprende el Centro Histórico del municipio de García, Nuevo León, se requerirá el Visto Bueno del Comité Técnico, así mismo podrá dejar sin efectos cualquier permiso otorgado, cuando haya sido obtenido con base a documentos falsos o inexactos, el permiso otorgado no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario y su relación contractual con el Director Técnico de Obra.

CAPÍTULO II OBRAS QUE REQUIEREN PERMISO, REQUISITOS Y TRAMITACIÓN

ARTÍCULO 17.- Se requiere permiso para:

- I.- Construcciones nuevas.
- II.- Ampliaciones.
- III.- Modificaciones.
- IV.- Demoliciones.
- V.- Excavaciones aisladas.
- VI.- Bardas.
- VII.- Uso de Vía Pública.
- VIII.- Depósitos de materiales pétreos o escombros.

ARTÍCULO 18.- Los requisitos para otorgar el permiso para las obras que se enuncian en el artículo anterior son las siguientes:

- I.- Comprobar la legítima propiedad del inmueble mediante la presentación de:
 - a) Avalúo catastral.
 - b) Escrituras o constancia otorgada ante Fedatario Público, Tierra Propia o Comisión de Regularización de Tenencia de la Tierra, "CORETT", con los puntos de ubicación, medidas y colindancias, superficie total y expediente catastral que identifique plenamente el lote en cuestión. En los casos de contrato de promesa de compra-venta, de venta a plazos, de arrendamiento, de donación, de mutuo, de comodato, de cesión de derechos o cualquier otro de naturaleza civil, deberá acompañar copia del contrato, autorización expresa para construir otorgada ante Fedatario Público, por la persona que tiene la propiedad o el poder para contratar.
- II.- Autorización de uso de suelo en su caso, otorgada por la autoridad correspondiente.
- III.- Estar al corriente en el pago del impuesto predial.
- IV.- Antecedente del predio, plano o croquis con la construcción registrada.
- V.- Presentar proyecto de la obra en planos de formato oficial, llenando la carátula correspondiente que será la solicitud del permiso y a su vez la aprobación del mismo al ser sellado y firmado, amparando sólo lo descrito en el mencionado plano.
- VI.- Pagar los derechos municipales y las multas si las hubiere.
- VII.- Memoria de cálculo.
- VIII.- Para condominios presentará la escritura que deberá traer incorporado el régimen de condominio para su desglose catastral.
- IX.- Para ampliaciones en régimen de condominio, el solicitante deberá anexar a la documentación requerida, copia notariada del acta de asamblea de condóminos, en donde dicha asamblea lo autoriza a solicitar el permiso correspondiente para la eventual modificación de las áreas privativas y comunes.
- X.- Para las construcciones comprendidas dentro del Centro Histórico deberá contar con el Visto Bueno del Comité Técnico. Y
- XI.- Los demás que señalen expresamente la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de García, Nuevo León, y el presente reglamento.

ARTÍCULO 19.- Para la tramitación y aprobación de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

- I.- En todos los casos la oficina receptora, dará un contra-recibo de la documentación recibida, haciendo una relación de ella, dicho contra-recibo estará foliado, fechado y firmado por la persona que la recibió y el cargo que ostenta en la dependencia.

II.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, estará obligada a recibir cualquier solicitud de las que hacer referencia el Artículo 17 de presente ordenamiento, siempre que cumpla con todos los requisitos.

III.- En caso de que la solicitud sea negada, se le dará aviso al interesado mediante acuerdo fundado y motivado.

IV.- Para los efectos legales correspondientes, el municipio deberá responder a las solicitudes en un término no mayor de 45 días naturales, contados a partir del día siguiente al que se recibió la solicitud. Ante el silencio de la autoridad para dar respuesta, se entenderá la negativa ficta.

V.- Para obra nueva, se anexará a la documentación general, según el caso, lo siguiente:

A).- Para casa unifamiliar aislada o duplex hasta dos niveles deberá anexar el plano oficial (de medidas y formato autorizado) con el proyecto de la casa, dibujado en planta, elevación principal, corte (si hay desnivel mayor de 0.50 mts), planta de conjunto y ubicación, en cinco copias firmadas por el propietario (firma original en cada plano) quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado, (llevará leyenda alusiva el formato) y bajo la supervisión de un profesionista.

VI.- Para cualquier otro tipo de obra nueva o ampliación que no sea casa unifamiliar aislada o duplex deberá de tramitar primero la autorización de uso del suelo, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la documentación requerida por dicha Secretaría.

VII.- Para construcciones nuevas del TIPO 3, 4 y 5, se dibujará en el formato de plano oficial, un corte constructivo, la planta de cimentación, y la planta del armado de la losa tipo, el resto de los estudios y planos que se marcan en la tabla del Artículo 6 y deberán coincidir con la información básica entregada al municipio en el formato oficial, debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director Técnico de Obra, y asesores en su caso.

VIII.- Construcciones en zonas de monumentos o patrimonio histórico: en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas de preservación del patrimonio cultural por el Plan Director, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar, en su caso, previa a la autorización municipal, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o autoridad competente, así como también la del Comité Técnico Municipal, en los casos de Patrimonio Histórico Cultural del municipio.

ARTÍCULO 20.- La ejecución de todas las obras, salvo las que no necesitan permiso de ninguna clase, amparadas por el Artículo 31, requerirán de supervisión técnica profesional, de la cual se dará fe en la manifestación de obra terminada, para lo cual el propietario deberá contratar asistencia técnica profesional en sus calidades de Director Técnico de Obra, y asesores en su caso.

CAPÍTULO III PREDIOS BALDIOS, OBRAS SUSPENDIDAS, ABANDONADAS Y BARDAS

ARTÍCULO 21.- Todos los predios baldíos deberán mantenerse libres de basura, en razón de que esto no lo pueda vigilar el propietario, los vecinos cuando los haya y la autoridad cuando no los haya, detectarán a la o las personas que tiren desperdicios en ellos, o bien sean usados de manera no adecuada, para que la autoridad les aplique la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 22.- Se permitirá bardear los predios baldíos hasta los 2.00 metros de altura, la cual deberá ser medida por la parte exterior del predio en cuestión y se deberá solicitar el permiso correspondiente.

- I.- Para bardas de mas de 2.00 metros de alto, además se requerirá:
- A).- Carta compromiso del propietario en donde especifique que no usará la barda como parte de una construcción completa sin recabar el permiso de la construcción.
 - B).- Oficio de obra terminada con firmas del propietario y del Director Técnico de la Obra.
- II.- El permiso para la instalación de una barda no se considera permiso de construcción ni autorización de uso de suelo, ni legitima la posesión de ningún predio.
- III.- Las bardas se podrán hacer sin permiso expreso, cuando formen parte de una construcción completa, el permiso de la construcción amparará la instalación de la barda.
- IV.- Las bardas sólo se podrán habilitar únicamente dentro de los límites del predio.

ARTÍCULO 23.- Cuando se suspenda una obra por más de dos meses, se deberá bardear para evitar el uso ilegal o inapropiado del predio en cuestión, de no hacerlo, el propietario del predio estará sujeto a sanción.

CAPÍTULO IV DEMOLICIONES

ARTÍCULO 24.- Toda demolición total o parcial de una obra, deberá contar con el permiso correspondiente, para lo cual, el propietario, seguirá los mismos pasos que para tramitar una obra nueva, salvo que en la documentación requerida, no se le pedirá la autorización del uso del suelo, ni los planos correspondientes, por lo que el propietario deberá presentar la escritura o documento con el que acredite la propiedad del inmueble, llenar la solicitud correspondiente, presentar croquis de la construcción a demoler y hacer el pago de derechos, si no cumple con estos dispositivos, aparte de que se hace acreedor a una sanción, no se descargarán del avalúo catastral los metros cuadrados de construcción demolidos y se sumarán a los nuevos, quedando la autoridad municipal en condiciones de negar o condicionar el nuevo trámite de construcción.

ARTÍCULO 25.- Toda demolición, deberá de hacerse en fincas deshabitadas y con la precaución debida para evitar daños a las personas, por lo tanto, no se podrá ejecutar aún con el permiso, si la finca se encuentra habitada, dejando a salvo los derechos de terceros y a las propiedades ajenas, así mismo, todos los daños que ocasionare el trabajo mencionado, serán cubiertos por el propietario de la finca en demolición, sin perjuicio de que se le aplique la sanción correspondiente y la pena que le resulte.

- I.- Con la solicitud de permiso se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción.
- II.- Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60.00 metros cuadrados, o de tres o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Técnico de Obra, según lo dispuesto en este reglamento.
- III.- Cualquier demolición en zonas de Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Municipio de García, N.L., requerirá previamente la autorización correspondiente por parte de las autoridades Federales o Estatales que correspondan y requerirá, en todos los casos, de la responsiva de un Director Técnico de la Obra.
- IV.- Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y de vía pública, necesarios o que determine, en cada caso, la autoridad municipal correspondiente.
- V.- En ningún caso se permitirá llevar a cabo demoliciones de construcciones ubicadas dentro del Centro Histórico de este municipio, salvo las construcciones consideradas de alto riesgo y previa autorización del Comité Técnico Municipal.

ARTÍCULO 26.- Si la demolición, se va a ejecutar con explosivos, ya sea tradicionales o plásticos de control, en una sola vez, al solicitar el permiso, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 días después de solicitado el permiso, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes. Dichos explosivos tendrán que ser avalados por la dependencia que para tal efecto determinen las autoridades municipales.

ARTÍCULO 27.- Después de terminada la demolición, el propietario esta obligado a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término no mayor de 15 días.

CAPÍTULO V OBRA TERMINADA

ARTÍCULO 28.- En todos los casos, el propietario o el Director Técnico de Obra o bien el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado, cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptará y se resolverá de inmediato en virtud de que se interpreta la conformidad de las partes, cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario hacer inspección ocular al inmueble para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia y conforme al plano autorizado.

ARTÍCULO 29.- El oficio de obra terminada, servirá para:

I.- Iniciar el cómputo de tiempo de un año para que cese la responsabilidad del profesionista, o antes si el propietario hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin consentimiento del profesionista.

II.- Para autorizar el uso u ocupación de la obra, en los casos de construcciones TIPO 3, 4 y 5, se exigirá el visto bueno del Departamento Técnico de Bomberos o Protección Civil del Municipio de García, Nuevo León, en el caso USO PUBLICO, habrá que someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el municipio y en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación del inmueble, para llevar a cabo esta prueba, se registrá por los siguientes parámetros:

A).- Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto, mínimo tres secciones.

B).- La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25% la carga posible que soportará en condición de operación.

C).- La carga se dejará 24 horas por lo menos, y se revisará la estructura.

D).- Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura, (flechas, grietas, etc.).

E).- Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si veinticuatro horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75 % de sus deflexiones, se repite la prueba.

F).- La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.

G).- Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75 % de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aún

si la recuperación de las flechas no alcanzase 75%, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de dos milímetros $+L^{(2)}/(20,000 h)$, y donde L, es el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre;

H).- En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, un estudio, proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga;

I).- Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

J).- Cuando se requiera evaluar pruebas de carga para la seguridad de una edificación ante efectos sísmicos, en aquellas obras que puedan ser susceptibles de recibir dichos efectos por encontrarse en zonas cercanas a yacimientos pétreos y otros, deberán diseñarse procedimientos de ensaye y criterios de evaluación que tomen en cuenta las características peculiares de la acción sísmica, como son la imposición de efectos dinámicos y de repeticiones de carga alternadas, estos procedimientos y criterios deberán ser aprobados por la autoridad municipal, previos los dictámenes que ésta determine.

CAPÍTULO VI OBRAS SIN PERMISO

ARTÍCULO 30.- Obras ejecutadas sin permiso. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, cuando se demuestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, concederá la regularización mediante el procedimiento correspondiente; mediante la presentación de la misma documentación requerida para permiso de construcción, aclarando que se trata de una regularización, se requerirá en este caso firma de Director Técnico de Obra para obra terminada y autorización de uso del suelo en su caso.

CAPÍTULO VII OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO

ARTÍCULO 31.- Obras que no requieren permiso:

- 1.- Reposición y reparación de piso.
- 2.- Pintura y revestimientos interiores.
- 3.- Pintura y revestimientos exteriores (a excepción de las ubicadas dentro del Centro Histórico de este municipio).
- 4.- Reparación dentro del predio de tuberías, equipo, instalaciones eléctricas, etc.
- 5.- Divisiones interiores.
- 6.- Impermeabilización y reparación de azoteas.
- 7.- Obras urgentes para prevenir accidentes, avisar dentro de las 72 horas siguientes al municipio.
- 8.- Cambio y colocación de puertas, ventanas o vidrios, excepto en las construcciones ubicadas dentro del Centro Histórico.

9.- Demoliciones parciales (no más del 20% de la construcción existente, siempre que no afecte o provoque inestabilidad en el resto de esta y que no sea patrimonio histórico).

10.- Construcciones provisionales (móviles) para uso de oficinas de venta, bodega, caseta de construcción y los servicios sanitarios portátiles.

11.- Remodelación de fachadas menores de 6.00 m de altura, con remetimiento de 2.00 m o más del alineamiento y que no se encuentren ubicadas dentro del Centro Histórico, en todos los casos se exigirá la protección necesaria para las personas, ya sean trabajadores o transeúntes.

CAPÍTULO VIII ALINEAMIENTO

ARTÍCULO 32.- Alineamiento. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en los planos y proyectos legalmente aprobados.

El Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, expedirá un documento que indique el alineamiento oficial al que se refiere el párrafo anterior, en los casos de su competencia, en caso de que el alineamiento sea modificado en el término de los días que pasen entre la solicitud y su aprobación, se requerirá que el propietario ajuste su proyecto al nuevo alineamiento, si este fuera modificado después de la autorización otorgada, se elaborará convenio con el propietario para que en base al nuevo alineamiento modifique la construcción, si no hubiera acuerdo, ambas partes se someterán a los tribunales correspondientes.

CAPÍTULO IX DE LA VIGENCIA, PRORROGA Y CADUCIDAD.

ARTÍCULO 33.- La vigencia de los permisos dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación:

I.- Hasta 250.00 metros cuadrados de construcción - 1 año.

II.- De 251.00 metros cuadrados hasta 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 2 años.

III.- De más de 1,000.00 metros cuadrados de construcción - 3 años.

IV.- Si la vigencia expiró, y de no haber solicitado la prórroga correspondiente, el solicitante debe pagar los derechos municipales completos para la renovación del permiso, quedando el anterior como antecedente, por ser un derecho adquirido.

ARTÍCULO 34.- La prórroga se tramitará antela Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, correspondiente, con base en la documentación aprobada vigente, la mencionada autoridad otorgará dicha prórroga mediante el pago de los derechos, con base en el porcentaje que necesite de tiempo extra con respecto al permiso original y siempre y cuando no se incrementen los metros cuadrados de construcción autorizada, de acuerdo con lo que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 35.- La caducidad de los expedientes en trámite no concluidos operará por inactividad procesal del contribuyente a los 90 días naturales contados a partir de su última actuación.

TÍTULO SEXTO

PROCESO CONSTRUCTIVO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 36.- Una copia de los planos aprobados de edificación, deberá conservarse en la obra durante la ejecución de ésta y estar a disposición de las autoridades, el proceso constructivo está orientado a lograr una construcción que cumpla con los fines para el cual fue diseñada por lo que deberán respetarse las especificaciones del diseño mediante una eficiente supervisión y durante su construcción se deberán tomar las medidas de seguridad necesarias para prevenir accidentes.

Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, además deberán considerarse las disposiciones establecidas por las regulaciones en materia de protección del medio ambiente contra la contaminación originada por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos.

ARTÍCULO 37.- Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse temporalmente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad municipal correspondiente para cada caso, para lo cual en los términos del artículo 41 y del presente numerando, se necesita el permiso correspondiente.

ARTÍCULO 38.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública durante los horarios que fije la autoridad municipal correspondiente y con apego a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito y Vialidad de García, Nuevo León.

ARTÍCULO 39.- Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche, además el propietario esta obligado a informar a la Secretaría de Seguridad Pública, Vialidad, Tránsito y Protección Civil, el tiempo que se estima puedan durar dichas obras.

ARTÍCULO 40.- Los propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra, en su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios, considerándose que estos mismos pudieran hacerse acreedores a alguna sanción por ocasionar daños en la vía pública.

ARTÍCULO 41.- Los equipos eléctricos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el reglamento y las normas técnicas para instalaciones eléctricas.

ARTÍCULO 42.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60 días calendario, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

ARTÍCULO 43.- Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación.

ARTÍCULO 44.- Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras o tapias.
Los tapias, de acuerdo con su tipo, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

I.- De barrera: Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario, estarán pintadas y tendrán leyendas de PRECAUCION, se construirán de tal manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos, en caso necesario, se solicitarán a la autoridad municipal correspondiente su traslado provisional a otro lugar.

II.- De marquesina: Cuando los trabajos se ejecuten a más de 5.00 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes, se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de 5.00 m, repitiéndose en su caso cada 5.00 m.

III.- Fijos: En las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10.00 metros de la vía pública, se colocarán tapias fijas que cubran todo el frente de la misma, serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezcan las mismas garantías de seguridad, tendrán una altura mínima de 2.400 metros, deberán estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas, cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 metros sobre la banqueta, previa solicitud, podrá la autoridad municipal correspondiente conceder mayor superficie de ocupación de banquetas.

IV.- De paso cubierto: En obra cuya altura sea mayor de 5.00 metros o en aquellas en que la invasión de la banqueta lo amerite, la autoridad municipal correspondiente podrá exigir que se construya un paso cubierto, además del tapial, tendrá cuando menos una altura de 2.40 metros y una anchura libre de 1.20 metros, y

V.- En casos especiales, las autoridades podrán permitir o exigir, en su caso, otro tipo de tapias diferentes a los especificados en este artículo.

Ningún elemento de los tapias quedará a menos de 0.50 metros de la vertical sobre la guarnición de la banqueta.

CAPÍTULO II SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS

ARTÍCULO 45.- Durante la ejecución de cualquier edificación, el propietario de la misma, y el Director Técnico de Obra, 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, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo y con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.

ARTÍCULO 46.- Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado, esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en

sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas, el equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles, además deberá contar con el visto bueno del Dirección de Protección Civil del municipio de García, Nuevo León, los aparatos y equipos que se utilicen en la edificación, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

ARTÍCULO 47.- En la zona de trabajo donde exista riesgo de caída de personas deberán usarse cinturones de seguridad (arneses), líneas de amarres, andamios, barandales o redes de seguridad.

ARTÍCULO 48.- En las zonas de maniobras con alto riesgo y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso; sólo personal autorizado podrá hacer uso del área.

ARTÍCULO 49.- Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera.

ARTÍCULO 50.- En las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada 20 trabajadores o fracción excedente y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

CAPÍTULO III DE LOS MATERIALES

ARTÍCULO 51.- Los materiales de la construcción tendrán a bien disponerse de la siguiente manera:

I.- Los materiales a usar en una obra, deberán almacenarse dentro del predio o de los predios adyacentes, si se obtuviera la autorización de los propietarios, sólo se podrán dejar en la vía pública, al descargarlos y acto seguido se introducirán al predio, el no hacerlo es motivo de sanción.

II.- El escombro o tierra excedente que arroje una construcción, deberá sacarse y depositarse en los tiraderos autorizados que existan en la zona o que designe la autoridad municipal, no se permitirá dejarlos en los predios contiguos en caso de no cumplir con lo indicado anteriormente el responsable se hará acreedor a multa, sin necesidad de denuncia del vecino afectado, quien tendrá el derecho de exigirlo por la vía conducente.

III.- Sólo se autorizará material en la vía pública cuando se demuestre que no hay otra parte donde colocarlo, y para tal efecto, se definirá el área a ocupar y el tiempo de ocupación.

ARTÍCULO 52.- Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I.- La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción, serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y los planos constructivos registrados.

II.- Cuando se proyecte utilizar en una construcción algún material nuevo del cual no existan normas técnicas o normas de calidad, el Director Técnico de Obra, deberá solicitar la aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García Nuevo León,

para decidir en base a normas técnicas y de calidad reconocidas internacionalmente los resultados de las pruebas de verificación de calidad de dicho material.

ARTÍCULO 53.- Los materiales de construcción deberán ser almacenados en las obras de tal manera que se evite su deterioro o la intrusión de materiales extraños.

ARTÍCULO 54.- El Director Técnico de Obra, deberá vigilar que se cumpla con este reglamento y con lo especificado en el proyecto, particularmente en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- I.- Propiedades mecánicas de los materiales;
- II.- Tolerancias en las dimensiones de los elementos estructurales, como medidas de claros, secciones de las piezas, áreas y distribución del acero y espesores de recubrimientos;
- III.- Nivel y alineamiento de los elementos estructurales.
- IV.- Cargas muertas y vivas en la estructura durante la construcción que ponga en riesgo la capacidad estructural de la obra, incluyendo las que se deban a la colocación de materiales.

ARTÍCULO 55.- Podrán utilizarse nuevos procedimientos o sistemas de construcción que el desarrollo de la técnica introduzca, previa autorización del titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, correspondiente, para lo cual el Director Técnico de Obra presentará una justificación de idoneidad detallando el procedimiento propuesto y anexando, en su caso, los datos de los estudios y los resultados de las pruebas experimentales efectuadas.

ARTÍCULO 56.- Deberán realizarse las pruebas de verificación de calidad de materiales que señalen las normas oficiales correspondientes, en caso de que no exista, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, decidir, en base a normas técnicas y de calidad reconocidas internacionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, podrá exigir los muestreos y las pruebas necesarias para verificar la calidad y resistencia especificadas de los materiales, aún en las obras terminadas, el muestreo deberá efectuarse siguiendo métodos estadísticos que aseguren que el conjunto de muestras sea representativo en toda la obra. Los laboratorios o empresas que pueden realizar estas pruebas deberán estar certificados por el Sistema Nacional de Acreditamiento de Laboratorios de Pruebas (S.N.A.L.P.).

ARTÍCULO 57.- Los elementos estructurales que se encuentren en ambiente corrosivo o sujetos a la acción de agentes físicos, químicos o biológicos que puedan hacer disminuir su resistencia, deberán ser de material resistente a dichos efectos, o recubiertos con materiales o sustancias protectoras y tendrán un mantenimiento preventivo que asegure su funcionamiento dentro de las condiciones previstas en el proyecto, los paramentos exteriores de los muros deberán impedir el paso de la humedad, en los paramentos de los muros exteriores construidos con materiales aparentes, el mortero de las juntas deberá ser a prueba de roedores y contra intemperie.

ARTÍCULO 58.- El propietario tendrá la obligación de deslindar perfectamente su predio y verificar que coincide en las medidas y ubicación con las de las escrituras o título de propiedad, en caso de no ser así, lo reportará inmediatamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, correspondiente, con el objeto de que esta cite a la persona involucrada en el problema y solucionarlo, si no hubiere acuerdo entre las partes en esta conciliación, las partes estarán en libertad de hacer valer sus derechos ante las instancias jurisdiccionales que correspondan.

ARTÍCULO 59.- Al hacer una construcción, el propietario de ella, tiene la obligación de ejecutar los trabajos sin perjudicar intereses ajenos.

CAPÍTULO IV OBRAS EN COLINDANCIA

ARTÍCULO 60.- Por los efectos del artículo anterior, el propietario de la construcción en ejecución deberá de tomar las siguientes precauciones:

I.- En excavaciones de límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del vecino, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción del vecino no sufrirá deterioro alguno, si aún tomando las providencias del caso, la construcción vecina sufriera daños, el propietario de la obra en ejecución, se verá obligado a reparar los daños, pero no será sujeto de sanción por ser evidente que trató de evitarlos al cumplir con las disposiciones de este reglamento, considerándose como un mero accidente.

II.- En obras en colindancia que necesiten ejecutarse en terreno del vecino, tales como colocar andamios y otros objetos, el vecino tendrá la obligación de consentirlo, recibiendo si fuera necesario indemnización por daños o reparación de ellos, para los efectos del artículo anterior, en caso de que el vecino se negare a permitir el acceso a las obras en cuestión, el propietario de la obra en ejecución, lo hará saber a la autoridad municipal correspondiente por escrito, para que éste, a su vez cite al vecino para buscar la conciliación y el acuerdo de las partes.

III.- Las edificaciones en colindancia con los predios vecinos deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

CAPÍTULO V OBRAS EN LADERA O MONTAÑA

ARTÍCULO 61.- Obras en ladera o montaña, las disposiciones siguientes, buscan de preferencia, que los proyectos en ladera o montaña, se construyan en forma escalonada respetando el desnivel de sus propios predios, para evitar riesgos mayores que ocasionan los deslaves naturales, por lo tanto, si se logran así los proyectos al cumplir con este artículo, el permiso se otorgará con mucha mayor facilidad pues no se necesitará tomar en cuenta la opinión del posible perjudicado, pues estas disposiciones lo protegen de antemano, por estar basadas en el riesgo.

I.- Los predios inferiores de obras en ladera o montaña, están sujetos a recibir las aguas que caigan de los superiores así como los objetos que arrastren con ellos, el propietario del predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de indemnizar al propietario del predio inferior por los daños o perjuicios que le ocasione tal determinación, si para tales efectos, el propietario del predio, decide hacer una obra de fábrica, tales como muros de contención o retranca, que retenga en su predio las aguas y los objetos que arrastre, deberá hacer estos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo y contando con el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio de García, Nuevo León, para estos casos, la altura libre de dichos muros vista por el lado del lote inferior, deberá ser igual a la distancia de un remetimiento en

planta, de manera que, si el muro en cuestión fallara permita que el material que se acumule por la falla quede dentro de los límites del mismo lote, sin detrimento de los derechos de los lesionados si los hubiere o el de reparar el daño.

II.- En relación con la fracción anterior, el propietario del lote inferior que vaya a construir una obra en fecha posterior a la construcción del predio superior y se encuentre con un muro de contención que no cumple con los requisitos de este artículo, podrá construir a menos distancia que la que le marque la relación de este artículo, sólo bajo su propia responsabilidad, en el caso de que el muro existente en el predio superior, no cumpla con los requisitos de este artículo; el propietario del predio inferior, lo hará saber inmediatamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, para que esta a su vez cite al propietario del predio superior y lo conmine a corregir la deficiencia o garantizar la seguridad del mismo, si se acuerda construir el muro con la altura y requisitos previstos en este artículo y no lo hiciera, se le obligará a través de los medios legales correspondientes, y una vez ordenado el acto, si se va en rebeldía, se ordenará demoler el muro y quitar el relleno de más, y construirlo a cuenta y riesgo del propietario del predio superior, sin detrimento de la sanción que le toque por haber infringido el reglamento.

III.- En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática, el paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del predio superior.

IV.- En el caso de que el propietario del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

V.- En los casos en que por alguna razón no pueda cumplirse con las condiciones mencionadas en este artículo, el o los propietarios, lo harán saber por escrito al municipio para que mediante la instancia correspondiente se pretenda resolver vía acuerdo de las partes dicho conflicto.

VI.- Para prever estos casos, los propietarios de ambos predios en ladera o montaña, deberán ser notificados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio del García, Nuevo León, al recibir solicitud de permiso para tales obras, de alguno de ellos, para decidir de común acuerdo la altura de sus respectivos muros u oponerse a ellos, o aceptar la construcción de uno de ellos, en beneficio del otro, se podría aceptar por parte del municipio, otorgar un permiso de construcción futura al que no quiera o no pueda construir en ese momento, obligándose a respetarlo en esos términos cuando construya en definitiva.

VII.- Si debido al proyecto, se necesita de más altura para los niveles de la construcción, se escalonarán los muros de contención dentro de cada predio, cumpliendo con la disposición de que la altura no debe exceder del remetimiento que la obliga.

ARTÍCULO 62.- Queda estrictamente prohibido preparar concreto en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario por tal motivo y se le conminará a no repetirlo, si quedaran restos endurecidos del concreto en la superficie de la vía pública, el municipio procederá a quitarlo y reparar el pavimento a cuenta del propietario de la construcción en que se usó el concreto.

CAPÍTULO VI CONCRETO PRE – MEZCLADO – BOMBEO

ARTÍCULO 63.- Todo concreto que se vierta en una obra deberá cumplir con la norma técnica correspondiente.

I.- Al vaciarlo con sistema de bombeo sobre la cimbra se cuidará de no depositarlo en exceso en un sólo punto de manera que le imponga a el cimbrado esfuerzos que no tolera, esta obligación debe ser compartida por el personal que opera la bomba.

II.- Para efectos del cabal cumplimiento de la fracción anterior, a la hora que se vacíe el concreto en la obra, deberán de estar presentes una persona por ambas partes, por una parte el propietario y otra por la concretera que se responsabilicen de este acto.

III.- Debido a que la responsabilidad será compartida, la concretera tendrá derecho a negar el servicio si su supervisor considera que la cimbra no ofrece seguridad para recibir el concreto; en este caso, el propietario tomará las providencias necesarias a juicio y satisfacción del supervisor de la concretera, buscando los defectos, mismos que corregirá, en cuyo caso se procederá al vaciado del elemento en cuestión.

IV.- Si el supervisor del propietario insiste en recibir el vaciado en las condiciones que él considera buenas, lo hará bajo su responsabilidad, relevando a la concretera de la responsabilidad que le toca, apercibida ésta que deberá atender de inmediato las órdenes giradas a su personal tanto para no acumular concreto en un sólo punto, como para detener el colado al instante si sobreviene una falla.

V.- Una vez iniciado el colado, deberán ambos representantes, revisar la cimbra en cada cambio de camión revolventador, para suspender el colado si existieran problemas en la cimbra, tales como, cedencia, pandeo, falta de manejo, descalve, rajaduras, movimientos no previstos, elementos dañados o podridos, aberturas, etc. y subsanarlos si se puede, para continuar con el colado, si no, se suspenderá dicho colado, repercutiendo los daños o pérdidas de la concretera al propietario de la obra.

VI.- Para los efectos anteriores, las compañías que se dedican a la venta y surtido de concreto por el método de bombeo, deberán contar en su papelería, con formato que garantice los tratos antes mencionados en la obra, si no se cumple esta disposición y se entrega y recibe el colado, ambas partes serán co-responsables de lo que ocurra, sin derecho a deslindar responsabilidades con posterioridad.

VII.- Con el objeto de complementar los incisos anteriores, tanto el propietario como el personal de la concretera (supervisor) deberán ser adiestrados en forma práctica en la buena colocación de una cimbra y detectar los defectos, este adiestramiento, deberá ser impartido por personal técnico especializado en cálculo de estructuras.

VIII.- En los casos donde se vaya a requerir el servicio de camiones revolventadores, se tomarán las medidas de vialidad y seguridad necesarias para la correcta y segura ejecución de trabajo, para lo cual, se avisará a la Secretaría de Seguridad Pública, Vialidad, Tránsito y Protección Civil para que prevea e instale el operativo necesario.

ARTÍCULO 64.- Cuando el vaciado es a mano, aún y que el surtido sea con concreto premezclado, se deberá revisar la cimbra, antes de empezar el colado y durante el transcurso del mismo, para detectar los problemas descritos en la Fracción IV del artículo 63, y proceder en consecuencia.

ARTÍCULO 65.- Si el colado hubiera de suspenderse sin terminar, por cualquier razón, la junta de colado deberá dejarse conforme a la solución que la norma técnica indique.

ARTÍCULO 66.- Queda estrictamente prohibido el uso de andamios metálicos como soporte o estructura de encofrados o cimbras, sólo se permitirán cimbras metálicas que estén diseñadas especialmente para ese fin, únicamente en este caso, por considerarse de alto riesgo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, a través de sus inspectores, podrá suspender la obra de inmediato y temporalmente, para evitar el riesgo inminente, sin cumplir con el procedimiento normal que deberá seguir para suspensión de

obra por otras razones, conforme a derecho, cuando se instale cimbra para colado de elementos de concreto sobre losas ya coladas, deberán de colocarse elementos de repartición de la carga (arrastres), así mismo, se deberán apuntalar las losas ya coladas en el nivel inferior.

ARTÍCULO 67.- Cualquier protección a los transeúntes que deba ser colocada en la vía pública, deberá ser reportada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León.

CAPÍTULO VII DE LAS RESTRICCIONES

ARTÍCULO 68.- Las siguientes construcciones e instalaciones deben de respetar distancias mínimas al límite de propiedad, las que se establecen a continuación:

- I.- Cloacas o albañales: 0.40 metros de separación.
- II.-Acueductos: 0.30 metros de separación, debiendo ser impermeables.
- III.- Hornos, fraguas o chimeneas: a 3.00 metros cuidando que la pared del colindante quede aislada contra el paso de la temperatura.
- IV.- Ventanas o ventanales, respetando el remetimiento posterior mínimo permitido.
- V.- Para instalaciones peligrosas o manejo y depósito de materiales peligrosos, será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, la que dictará las medidas necesarias para el caso concreto, solicitando el visto bueno de las instancias que determine pertinentes en base a las legislaciones vigentes sobre esas materias.

ARTÍCULO 69.- Está prohibido construir voladizos o balcones más allá del límite de los predios, sólo se permitirán sobre la vía pública con las condiciones siguientes:

- I.- Que esté por encima de 2.50 metros de alto sobre la banqueteta.
- II.- Que su ancho sobre la banqueteta, no exceda a las 2/3 partes de ella.
- III.- Que sea prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su seguridad y mantenimiento correrán por cuenta del propietario relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de accidente.
- IV.- Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad.

CAPÍTULO VIII DESAGUES PLUVIALES

ARTÍCULO 70.- El propietario de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo del edificio vecino, o de la vía pública, para tales efectos, deberá de estudiarse la curva parabólica que describe el agua al caer, ya sea de todo el perímetro o de gárgola o desagüe, en el caso de los vecinos.

ARTÍCULO 71.- En el caso de la vía pública, deberá canalizarse por medio de tubos o materiales idóneos, para bajarlos a la acera ubicados dentro del paramento de la construcción y pasarlos por el grueso de la acera a salir al arroyo de la calle.

CAPÍTULO IX PREVENCIÓN PARA EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO DE ABASTO - CONTRA INCENDIOS - DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 72.- Todas las edificaciones de uso público deberán acatar el cupo de personas autorizadas, así como las capacidades de sus ocupantes descrita en la Fracción II del Artículo 3 de la clasificación de las construcciones.

ARTÍCULO 73.- Todas las construcciones tendrán tanque elevado (tinaco) o cisterna o ambos en su caso, con capacidad necesaria para cumplir con el suministro de agua a la edificación, dependiendo del tipo y del número de usuarios, el tinaco deberá estar instalado por encima del aparato sanitario más próximo cuando menos 2.00 metros; la cisterna, deberá disponer de un sistema hidroneumático pero siempre deberá ubicarse a cuando menos 1.00 metros. de los límites laterales o posterior del predio a que dará servicio.

ARTÍCULO 74.- Aunque los incendios podrán no evitarse, será siempre necesario disponer de los elementos para que lo retarden o extingan o permitan a los usuarios del inmueble ponerse a salvo de él, por tal motivo, se cumplirán las exigencias siguientes:

I.- Salvo la casa unifamiliar aislada o duplex, todas las demás construcciones, deberán tener una segunda cisterna, la cual deberá tener sistema hidroneumático, pues el agua almacenada, será precisamente para usarla en caso de incendio y disponer de la red hidráulica separada para tales efectos.

II.- La capacidad de esta cisterna, deberá ser de 5.00 litros/metros cuadrados, de construcción, con un mínimo de 20 metros cúbicos, podrá ser una sola o varias si fuera más cómodo o conveniente y deberá tener una válvula siamesa de 64 milímetros. de diámetro cople movable y tapón macho, accesible para el carro bomba del Departamento de Bomberos.

III.- Los edificios de 4 pisos o menos, tipo 2 deberán contar con 2 extinguidores por piso, en edificios de 5 pisos en adelante, tipo 3 y 4 se colocarán aparte de los extinguidores, gabinetes con salida contra incendio dotados con conexiones para mangueras de 30.00 metros de largo lo más próximo a los cubos de las escaleras.

IV.- Los edificios de 5 pisos o más tipo 4 dispondrán además de una escalera de emergencia con las siguientes características:

A.- Deberá tener fácil acceso a los pasillos de circulación interior del edificio.

B.- Deberá de construirse en la orientación de donde provengan los vientos dominantes.

C.- Deberá ser semi cubierta tipo jaula o celosía.

D.- Deberá tener un ancho mínimo de 1.20 metros y una relación de huella-peralte de $2P+H=64$ centímetros con huella mínima de 30 centímetros; al llegar a nivel de calle, deberá tener fácil salida a la misma, si la orientación mencionada da a la fachada posterior y dificulta la salida a la calle, se buscará la fachada alternativa más expuesta al viento dominante, este mismo criterio se podrá seguir si la fachada preferente da al frente. Donde "P" es igual a Peralte y "H" es igual a huella.

V.- Los edificios de más de 10 pisos tipo 4 deberán además tener alarma contra incendio y sistema automático de aspersores, así como:

1.- Suficientes salidas accesibles con trayectoria no mayor de 40.00 metros y de tamaño adecuado para evacuación, de acuerdo al tipo de ocupación y población del edificio, mínimo 2 en cada piso ubicadas lo más opuestas posible, los elevadores no se consideran como vías de escape.

2.- Las escaleras deberán descargar a sitios seguros como calles, refugios o azoteas, en el caso de las azoteas, estas deberán contar con espacios para operaciones de rescate.

3.- Las puertas de las vías de escape no deberán de estar cerradas con llave ni obstruidas, estas puertas deberán abrir en el sentido lógico de evacuación y deberán tener mecanismos de cierre automático y ser resistentes al fuego.

- 4.- Señalización y alumbrado de emergencia para salidas.
- 5.- Acceso lateral para carros de bomberos que permitan combate exterior y rescate.
- 6.- Construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego, incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
- 7.- Materiales combustibles de acabados interiores tratados con retardante al fuego.
- 8.- Sistemas de ventilación y de aire acondicionado adecuado para el manejo de humos hacia el exterior.
- 9.- Instalaciones eléctricas de acuerdo a normas técnicas.
- 10.- Equipo de protección primaria (extinguidores).
- 11.- Almacenamiento de agua exclusivo contra incendio y adecuado al riesgo.
- 12.- Equipo de bombeo confiable y automático que brinde presión y flujo de agua acorde al riesgo.
- 13.- Red de hidrantes con previsiones para combate interior y exterior de incendios y tomas para bomberos con roscas compatibles.
- 14.- Detención de humos y señalización de incendios, alarma, y voceo.
- 15.- Rociadores automáticos en edificios de más de 25.00 metros de altura.
- 16.- Programa permanente de capacitación en los edificios para control de siniestros y evacuación oportuna y ordenada.
- 17.- Ejercicios de evacuación cuando menos una vez al año.
- 18.- Programas de inspección y mantenimiento durante todo el año.
- 19.- Equipos de protección personal para operaciones de rescate y contra incendio según el riesgo.
- 20.- Planes de emergencia coordinados y aprobados por el cuerpo de bomberos.
- 21.- Todas las demás disposiciones que emanen de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 75.- De seguridad:

- I.- Todos los edificios o locales que alberguen a más de 100 personas al mismo tiempo, deberán tener salidas de emergencia, estas deberán estar colocadas de tal suerte que nadie pueda estar a más de 40.00 metros de distancia de ellas.
- II.- Todas las puertas de locales públicos deberán abrir hacia afuera.
- III.- Todos los edificios de 25.00 metros de altura o más, deberán tener luces exteriores de aviso en sus esquinas superiores.
- IV.- En sótanos para estacionamiento, se deberán tener depósitos con arena, suficientes y debidamente señalados.
- V.- En edificios de más de una planta que tengan ventanas hasta el piso deberán cuando menos de tener un barandal de protección a los 90 centímetros. de altura cuando menos y las puertas y ventanales contar con señales para advertir su presencia.
- VI.- Los tanques de gas L. P. estacionarios y calentadores de agua de gas, deberán colocarse en patios exteriores bien ventilados.

ARTÍCULO 76.- En las edificaciones de entretenimiento se deberán instalar butacas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- I.- Tendrán una anchura mínima de 50 centímetros.
- II.- El pasillo entre el frente de una butaca y el respaldo de adelante, será, cuando menos de 40 centímetros.
- III.- Las filas podrán tener un máximo de 24 butacas cuando desemboquen a dos pasillos laterales y de doce butacas cuando lo hagan a uno solo.

IV.- Las butacas deberán estar fijas en el piso, con excepción de las que se encuentren en palcos y plateas.

V.- Los asientos de las butacas serán plegadizos, a menos que el pasillo al que se refiere la Fracción II sea, cuando menos, de 75 centímetros.

ARTÍCULO 77.- Las gradas en las edificaciones para deportes y teatros al aire libre deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

I.- El peralte máximo será de 45 centímetros y la profundidad mínima de 70 centímetros excepto, cuando se instalen butacas sobre las gradas, en cuyo caso se ajustará a los dispuestos en el Artículo anterior.

II.- Deberá existir una escalera con anchura mínima de 90 centímetros a cada 9.00 metros de desarrollo horizontal de gradería, como máximo, y

III.- Todos los locales para recepción o atención al público, tales como salones de fiesta, salones de eventos o restaurantes, deberán de tener cuando menos un retrete y un lavabo por cada 25 personas por cada sexo y en cada caso del sexo masculino, cuando menos 1 mingitorio por cada 50 personas.

ARTÍCULO 78.- Los equipos de bombeo y las máquinas instaladas en edificaciones para habitación multifamiliar, conjuntos habitacional, oficinas de salud, educación y cultura, recreación y alojamiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, medida a 0.50 metros en el exterior del local, deberán estar aisladas, en locales acondicionados acústicamente de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos a dicho valor, los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 65 decibeles, deberán estar aislados acústicamente, el aislamiento deberá ser capaz de reducir la intensidad sonora, por lo menos, a dicho valor, medido a 7.00 metros en cualquier dirección, fuera de los linderos del predio del establecimiento.

ARTÍCULO 79.- Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las normas de seguridad.

ARTÍCULO 80.- Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras debidamente sujetadas, de por lo menos 1.20 metros de altura, en todo su perímetro, a una distancia de por lo menos 1.50 metros de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

ARTÍCULO 81.- Los locales destinados al depósito o venta de explosivos, deberán cumplir con lo que establezcan las autoridades que correspondan según el tipo de explosivo conforme a la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

ARTÍCULO 82.- Para edificaciones de alto riesgo como expendios de gas o gasolina, se ajustarán además a las normas especiales que les imponga la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León y las de las empresas descentralizadas especiales para cada caso. Además deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Protección Civil de la Secretaría de Seguridad Pública, Vialidad, Tránsito y Protección Civil del Municipio García, Nuevo León.

CAPÍTULO X REQUERIMIENTOS PARA USO DE LAS

EDIFICACIONES POR DISCAPACITADOS

ARTÍCULO 83.- Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público deberán cumplir con lo siguiente:

I.- Los que cuenten con escaleras en su acceso desde la calle, deberán contar con una rampa para dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas, con aparatos ortopédicos y/o con padecimientos crónicos, las superficies de las rampas deben ser antiderrapantes y en aquellos casos en que estas cuenten con una longitud mayor de 10.00 metros deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 1.50 metros de longitud por cada 10.00 metros, cuando la altura por salvar sobrepase 2.00 metros, deberá solucionarse el acceso a discapacitados por medios mecánicos o por medio de elevador especial, cuando una rampa tenga más de 2.00 metros de longitud, deberá dotarse de un pasamanos continuo de 0.80 metros de altura, para auxilio de personas con prótesis, muletas o cualquier padecimiento crónico.

II.- De ninguna manera pueden ser utilizadas con el fin descrito en el punto anterior, las rampas de servicio o carga y descarga.

III.- Las escaleras exteriores de los edificios de uso público deben contar con una pendiente suave, así como un acabado antiderrapante y estar dotadas de pasamanos, para facilitar el acceso a personas invidentes o débiles visuales, con prótesis o padecimientos crónicos.

IV.- Las puertas de acceso a los edificios, para ser utilizadas por personas en sillas de ruedas, deben tener un claro totalmente libre mínimo de 0.90 metros.

V.- Cuando menos uno de cada 5 teléfonos de servicio público que se instalen, deben contar con el disco y el auricular a no más de 1.20 metros de altura sobre el nivel del piso terminado para facilitar su uso, tanto a personas en sillas de ruedas, afectadas de enanismo como a los niños, así mismo la impresión de la numeración para marcar deberá ser en relieve, a fin de facilitar su uso tanto a personas en sillas de ruedas, afectadas de enanismo, niños, invidentes y débiles visuales.

VI.- En todos aquellos edificios ya existentes, de uso público, que cuenten con escaleras en su interior, se deberán construir rampas para dar servicio a personas en sillas de ruedas o con prótesis.

VII.- Las superficies de las rampas deben ser antiderrapantes y con una pendiente en la que cada unidad de altura corresponda a 12 unidades de longitud, deben ser provistas de una plataforma horizontal de descanso, de cuando menos 1.50 metros de longitud por cada 5.00 metros, los edificios nuevos de más de cuatro niveles y que se destinen para uso comercial, industrial, escolar, administrativo o recreativo, ya sea al servicio de la administración pública o privada, deberán contar cuando menos con un elevador para uso de personas con algún grado de invalidez.

VIII.- Los elevadores en los edificios públicos, deben tener como dimensiones mínimas: en las puertas un claro total libre mínimo de 0.95 metros y 2.13 metros al interior, 1.55 metros de profundidad por 1.70 metros de ancho, con la finalidad de permitir que una silla de ruedas pueda girar con facilidad así como poder introducir una camilla de emergencia, deben contar con pasamanos y las puertas deben estar provistas de cantos sensibles a obstáculos así como celdas fotoeléctricas, con el fin de evitar accidentes a personas que circulan con lentitud y/o dificultad, además los accesos al elevador en todos los niveles deben contar con una superficie plana de 1.50 x 1.50 metros.

IX.- Las escaleras interiores de los edificios de más de un nivel deben estar bien iluminados de manera natural y/o artificial y contar con descansos a intervalos adecuados, que proporcionen a las personas con limitaciones físicas, un lugar seguro en caso de mareo, falta de aire o agotamiento.

X.- Los descansos de las escaleras interiores deben marcarse con un color vivo que contraste con el resto de los escalones y/o construirse de una textura rugosa, en beneficio de los débiles visuales.

XI.- Las escaleras en todo caso deben contar con pasamanos en uno o ambos lados de no más de 2 pulgadas de diámetro de ancho y de forma continua para que las personas puedan sujetarse con seguridad.

XII.- Los pasamanos de las escaleras deben contar con una prolongación de 45 centímetros más allá del primero y último escalón para brindar al inválido una mayor seguridad.

XIII.- Los pasamanos deben contar con una protuberancia al final de la escalera para indicar a los invidentes y débiles visuales donde termina o inicia la misma.

XIV.- Las puertas interiores de acceso a los diferentes recintos de los edificios señalados en la fracción séptima de este artículo, independientemente del número de niveles con que cuenten, deben tener cuando menos 0.90 metros de claro libre para facilitar el acceso a personas en sillas de ruedas o con muletas.

XV.- Las puertas corredizas, las de doble abatimiento principalmente de cristal con vista a ambos lados, se recomiendan fabricadas con vidrio inastillable, plástico, acrílico o policarbonato.

XVI.- Los servicios sanitarios en los edificios con servicio al público, deben de contar al menos con 2 cubículos destinados a dar servicio a inválidos, estarán ubicados preferentemente lo más cerca posible al vestíbulo de entrada, en los edificios de más de cuatro niveles, estos cubículos deberán existir en cada piso.

XVII.- Las cabinas sanitarias para inválidos deben ser del tamaño adecuado para el fácil acceso de sillas de ruedas o aparatos ortopédicos de la persona a utilizar la cabina y es de preferirse un mueble empotrado a la pared o de base remetida para facilitar el acercamiento de una silla de ruedas.

XVIII.- Los lavamanos para inválidos en los sanitarios públicos, deben tener una altura máxima de 0.80 metros para permitir el acceso fácil desde una silla de ruedas y tener aislados los tubos interiores de agua caliente con el fin de evitar quemaduras en personas que carecen de sensibilidad en las piernas.

XIX.- En la sala de conferencias, auditorios, teatros o cines que se encuentren equipados con mobiliario móvil, debe reservarse el espacio para sillas de ruedas en una zona periférica, fuera del área de circulación, pero que cubra los requisitos del fracción veinte de este artículo así mismo, deberá tenerse acceso al estrado mediante rampas o ascensores especiales para minusválidos.

XX.- Las bibliotecas de estantería abierta deben contar con una separación mínima de 1.20 metros entre los anaqueles para que facilite el uso a personas en sillas de ruedas o con muletas.

XXI.- Los espacios escolares deben construirse libres de barreras en aulas servicios sanitarios y áreas administrativas, considerándose para alumnos en sillas de ruedas, dimensiones especiales para el acceso y uso de laboratorios, bibliotecas, etc.

XXII.- La señalización para la identificación de espacios en edificios escolares u otra dependencia, debe hacerse mediante números, leyendas o símbolos realizados con colores contrastantes, para facilitar la identificación a invidentes o débiles visuales.

XXIII.- En supermercados y tiendas de autoservicio, se contará con un mínimo de 2 unidades móviles individuales, que permitan el libre desplazamiento de las personas con necesidades especiales dentro de estos establecimientos.

CAPÍTULO XI EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES

ARTÍCULO 84.- En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director Técnico de

Obra lo considera necesario o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate, para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas y se refieran a estos las nivelaciones que se hagan.

ARTÍCULO 85.- En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

ARTÍCULO 86.- Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones, se analizarán las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 87.- En la ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de resistencia del suelo establecido en las normas técnicas.

ARTÍCULO 88.- Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Municipio.

ARTÍCULO 89.- El uso de explosivos en excavaciones, quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene el Municipio y dicha dependencia.

CAPÍTULO XII DISPOSICIONES PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS

ARTÍCULO 90.- Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad, solo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores, cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volteamiento, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director Técnico de Obra o Asesor correspondiente.

ARTÍCULO 91.- Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las obras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

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

II.- Manifestarse en buen estado de conservación y de funcionamiento.

III.- Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la obra y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos.

IV.- Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales.

V.- Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable y los cables que se utilicen para

izar, descender o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

ARTÍCULO 92.- Antes de instalar grúas torre en una obra, se deberá despejar el sitio y restringir su acceso para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública, se deberá hacer una prueba completa aprobada por el Director Técnico de Obra de todas las funciones de las grúas-torre después de su instalación o extensión y antes de que entren en operación, semanalmente deberán revisarse por el Director Técnico de Obra y corregirse, en su caso, cables de alambre, contraventeos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

CAPÍTULO XIII INSTALACIONES

ARTÍCULO 93.- Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las indicadas en el proyecto y garantizarán la eficiencia de las mismas así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo, y las disposiciones legales aplicables a cada caso.

ARTÍCULO 94.- En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por las normas oficiales de calidad.

ARTÍCULO 95.- Los procedimientos para la colocación de instalaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

I.- El Director Técnico de Obras programará la colocación de las tuberías de instalaciones en los ductos destinados a tal fin en el proyecto, los pasos complementarios y las preparaciones necesarias para no romper los pisos, muros, plafones y elementos estructurales.

II.- En los casos en que se requiera ranurar muros y elementos estructurales para la colocación de tuberías, se trazarán previamente las trayectorias de dichas tuberías, y su ejecución será aprobada por el Director Técnico de Obra y el Asesor del caso, las ranuras en elementos de concreto no deberán sustraer los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo para el diseño y construcción de estructura de concreto.

III.- Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones se colocarán a plomo empotrados en los muros, en elementos estructurales o sujetarán a estos mediante abrazaderas y;

IV.- Las tuberías de aguas residuales alojadas en terreno natural, se colocarán en zanjas cuyo fondo se preparará con una capa de material con tamaño máximo de 2.5 centímetros.

ARTÍCULO 96.- Los tramos de las tuberías de instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendio, de gas, vapor, combustibles líquidos y de aire comprimido y oxígeno, deberán unirse y sellarse herméticamente de manera que se impida la fuga del fluido que conduzca.

ARTÍCULO 97.- Las tuberías para las instalaciones a que se refiere el Artículo anterior, se probarán antes de autorizarse la ocupación de la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

CAPÍTULO XIV DE LAS FACHADAS

ARTÍCULO 98.- Las placas de materiales pétreos en fachadas, se fijarán mediante anclas u otros materiales adhesivos que proporcionen la sujeción necesaria y se tomarán las medidas necesarias para permitir los movimientos estructurales previsibles así como para evitar el paso de humedad a través del revestimiento.

ARTÍCULO 99.- Los aplanados de mortero se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas, los aplanados cuyo espesor sea mayor de 3 centímetros deberán contar con dispositivos de anclaje que garanticen la estabilidad del recubrimiento y en caso de ser estructuras metálicas, que garanticen el trabajo en su conjunto tales como, las mallas metálicas o metal desplegado.

ARTÍCULO 100.- Los vidrios y cristales deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y contracciones ocasionadas por cambios de temperatura, los asientos y selladores empleados en la colocación de piezas mayores de 1.50 metros cuadrados, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

ARTÍCULO 101.- Las ventanas tragaluces, cancelas, fachadas integrales y otros elementos de fachadas, deberán resistir las cargas ocasionadas por ráfagas de viento según lo que establecen las normas técnicas para estos elementos, La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, podrá exigir pruebas de resistencia, en caso de estimarlo conveniente.

TÍTULO SÉPTIMO USO, OPERACION Y CONSERVACION DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

CAPÍTULO I DE SU USO

ARTÍCULO 102.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I.- Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables o de fácil combustión.
- II.- Acumulen escombros o basura.
- III.- Se trate de excavaciones que causen riesgo a construcciones vecinas.

IV.- Impliquen la aplicación de cargas para las que no fue diseñada la estructura o la transmisión de vibraciones excesivas a las edificaciones y;

V.- Produzca humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

CAPÍTULO II DE SU OPERACION

ARTÍCULO 103.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización de cambio de uso establecida en la Reglamentación municipal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, ordenará con base en el dictamen técnico, lo siguiente.

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras, y

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

CAPÍTULO III DE SU CONSERVACION

ARTÍCULO 104.- Los propietarios o usuarios de las edificaciones y predios, tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio e higiene, evitar que se conviertan en peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumo excesivos de las instalaciones y observar, además, las siguientes disposiciones.

I.- Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza.

II.- Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura y deberán ubicarse en lugares que no estorben la circulación de los usuarios ni bloqueen salidas de emergencia, pasillos, etc.

III.- Los predios, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.00 metros, construidas con cualquier material, excepto madera, cartón, alambrado de púas y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas y de los bienes.

IV.- Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y

V.- Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

TÍTULO OCTAVO VÍAS PÚBLICAS - NOMENCLATURA – NUMERACIÓN OFICIAL

CAPÍTULO I VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 105.- Vía pública: es todo espacio de utilización común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinada al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, es característica propia de la vía pública el servir para la aeración, iluminación y asoleamiento de los predios y edificios que la limiten, para dar acceso a esos predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público, este espacio está limitado por las dos superficies formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial, o el lindero de dicha vía pública, todas las vías públicas se formarán con una área para vehículos de motor y otra para tránsito peatonal, las cuales variarán con respecto a los lineamientos de autorización de los reglamentos y leyes de Desarrollo Urbano, pudiendo ser totalmente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares, deberán de cumplir los requisitos mínimos siguientes:

I.- Los tensores que en vía pública se instalen para sostén de los postes de los diversos servicios, deben contar con un protector metálico de color vivo, que permita al transeúnte normal y a los débiles visuales identificarlos con facilidad, evitando el tropiezo, en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos.

II.- Los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier otro elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, deberán pintarse de colores contrastantes con el medio, a fin de facilitar la circulación de débiles visuales.

III.- Las banquetas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, y facilitar a las personas en sillas de ruedas, poder en forma independiente y con seguridad, descender o ascender, los pavimentos deben de ser resistentes y antiderrapantes cuando se encuentren mojados, las juntas deben encontrarse bien selladas y libres de arena y piedras sueltas, las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponda a 12 unidades de longitud .

IV.- En las intersecciones o calles que se encuentran construidas a distinto nivel, la superficie de ambas debe igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito a personas en silla de ruedas, con aparatos ortopédicos o con alguna otra limitación física.

V.- En las banquetas o intersecciones en que se construyan rampas para sillas de ruedas, los pavimentos, además de antiderrapantes, deben ser rugosos, de tal manera que sirvan de señalamiento para la circulación de invidentes o débiles visuales.

VI.- En las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre banquetas, cruceros, esquinas u otros espacios de circulación peatonal, en aquellas áreas ya urbanizadas donde se encuentren dichas coladeras, deben emplearse mallas metálicas de trama cerrada para aislarlas y/o señalamientos para que personas con sillas de ruedas, muletas, bastones, invidentes o débiles visuales eviten tropiezo alguno.

ARTÍCULO 106.- Presunción de vía pública: Es todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial o que se esté usando de hecho, se presumirá, salvo se pruebe lo contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio.

ARTÍCULO 107.- Vías públicas procedentes de fraccionamientos: Son los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, aparezcan destinadas a vías públicas, al uso común o algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio a reserva de su formalidad y registro.

ARTÍCULO 108.- Régimen de las vías públicas: 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 relativas, son inalienables, inembargables, e imprescriptibles, sólo podrá cambiarse su destino con las formalidades que exige la Ley.

ARTÍCULO 109.- Improcedencia de la expedición de documentos en vías públicas de hecho: El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de uso del suelo, número oficial, permiso de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías públicas de hecho o a aquellas que se presumen como tales, si estas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en los cuerpos normativos del municipio.

ARTÍCULO 110.- Autorización para la ejecución de obras en la Vía Pública: Se requiere el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, para realizar en la vía pública, ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda y de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimos que sean necesarios, los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o al pago de su importe cuando la dependencia correspondiente las realice, además en caso de rupturas de pavimentos deberá dejar una fianza de 10 cuotas de salario mínimo vigente en la zona, por metro cuadrado afectado, misma que se liberará al momento de concluir las obras y estas sean corroboradas por el municipio.

ARTÍCULO 111.- Prohibición del uso de la Vía Pública: No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- II.- Para instalaciones de cualquier tipo que no sean parte de un servicio al público.
- III.- Para conducir líquidos por su superficie.
- IV.- Para depósito de basura y otros desechos.
- V.- Para escalones o rampas para el acceso a predios particulares.
- VI.- Estructuras, soportes o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del Reglamento correspondiente.

ARTÍCULO 112.- Permisos o concesiones para la ocupación, uso o aprovechamiento de la Vía Pública: Los permisos o concesiones que el Municipio otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinados a un servicio al público, no crean 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 cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

ARTÍCULO 113.- Obras o instalaciones en la Vía Pública: Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su exclusiva cuenta, cuando Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, correspondiente lo requiera así como a mantener las señales necesarias y evitar cualquier clase de accidente, en los permisos que la propia Secretaría, expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar, todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la dispuesto en el presente capítulo, aunque no se exprese.

ARTÍCULO 114.- Obras de emergencia en la Vía Pública: En casos de fuerza mayor, las empresas 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 tres días a partir de aquel en que se inicien dichas obras, cuando la autoridad municipal correspondiente tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

ARTÍCULO 115.- Retiro de obstáculos de la Vía Pública: La autoridad municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar, la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público así como para remover cualquier obstáculo de acuerdo con la Ley y este Reglamento, las determinaciones que dicte la propia autoridad municipal correspondiente en uso de las facultades que le confiere este Artículo, podrán ser reclamadas mediante los dispositivos marcados en los Artículos 222 y 223.

ARTÍCULO 116.- Obras o instalaciones ejecutadas en la Vía Pública sin autorización: El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas y se hace acreedor a la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 117.- Instalaciones subterráneas: Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos 0.50 metros del alineamiento oficial, la autoridad municipal correspondiente podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera, la autoridad municipal correspondiente fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones y las disposiciones siguientes:

I.- Solicitud, anexando un plano que contenga la obra a realizarse y su ubicación autorizado por la dependencia ordenante correspondiente.

II.- Cuando se trate de instalaciones domiciliarias se solicitará el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos.

III.- Copia del recibo de la Secretaría de Tesorería Finanzas y Administración Municipal que constate el pago de los derechos del permiso correspondiente.

IV.- Fianza de la empresa constructora a favor de la Secretaría de Tesorería Finanzas y Administración Municipal de García, N.L. por el importe que la propia Secretaría de Tesorería Finanzas y Administración Municipal le fije, misma que deberá ser expedida por una compañía afianzadora, podrá en su defecto hacer depósito de garantía en la propia Secretaría de Tesorería Finanzas y Administración Municipal.

V.- En el caso de fugas o reparaciones de emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato sin el permiso previo, pero toman el compromiso de avisar de inmediato y efectuar una relación semanal de estos conceptos para el efecto del pago de derechos y de supervisión en el tapado de las zanjas.

VI.- En el caso de que se abra una zanja sin el permiso previo, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos de este Reglamento y a cargo de la misma será la reparación correspondiente, aceptándose para este último caso responsabilidad solidaria por parte de la compañía o dependencia ordenante.

VII.- Deberá contar tanto con el permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como el visto bueno de: Secretaria de Servicios Públicos y la Secretaría de Seguridad Pública, Vialidad, Tránsito y Protección Civil en el sitio de la obra.

VIII.- Para efecto de supervisión, las compañías y dependencias ordenantes se comprometen a presentar a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, un aviso de terminación de obras, así mismo un aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

IX.- En el caso de que la autoridad municipal correspondiente al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, quien deberá hacer los trabajos de reparación a más tardar 24 horas después de haber recibido la notificación, en caso de incumplimiento de lo antes mencionado, la autoridad municipal correspondiente quedará en libertad de reparar los defectos con cargo a la compañía o dependencia ordenante.

X.- Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generadores de zanjas en la vía pública elaborarán y proporcionarán a la autoridad municipal correspondiente programas de rehabilitación previos.

ARTÍCULO 118.- Instalaciones aéreas: Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto, dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.40 metros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, en las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad municipal correspondiente el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 119.- Altura de retenidas e implementos: Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a la instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera, las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

ARTÍCULO 120.- Identificación de postes e instalaciones en la Vía Pública: Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus propietarios con una señal que apruebe la Secretaría correspondiente, deberán pintarse con colores contrastantes y rodearlos con un área de 0.50 metros de pavimento corrugado para su detección por los invidentes.

ARTÍCULO 121.- Conservación de postes e instalaciones en la Vía Pública: Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir con su función.

ARTÍCULO 122.- Retiro o cambio de ubicación de postes o instalaciones: El Municipio podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razones de seguridad, porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera, si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, el Municipio lo ejecutará a costa del propietario, no se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo colocarlos en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con esta disposición, si la lotificación cambia o el predio se subdivide posteriormente, una vez colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

CAPÍTULO II NOMENCLATURA, NÚMERO OFICIAL

ARTÍCULO 123.- Nomenclatura oficial: Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, decidirá y autorizará la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines y plazas así como la numeración de los predios, según lo acuerde el R. Ayuntamiento con la autoridad respectiva, a excepción de los nuevos Fraccionamientos ubicados dentro del área comprendida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de García, Nuevo León cuyas autorizaciones se otorgarán por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León.

ARTÍCULO 124.- Número oficial: La autoridad municipal respectiva, señalará para cada lote que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial ya sea a solicitud del Fraccionador o por asignación, sólo en los casos de autorización de uso de suelo múltiple (plazas comerciales, locales, etc.) se podrá otorgar más de un número oficial por lote.

ARTÍCULO 125.- Colocación de número oficial: El número oficial deberá colocarse en un lugar visible a la entrada de cada predio.

ARTÍCULO 126.- Cambio de número oficial: La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual notificará al propietario, quedando este, obligado a colocar el nuevo número, en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más, dicho cambio deberá ser notificado a la Dirección de Registro Público y Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como a las diferentes dependencias que así lo requieran, a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en el registro correspondiente, los contribuyentes podrán solicitar cambio de número oficial si justifican legalmente dicha solicitud.

TÍTULO NOVENO PROYECTO ARQUITECTONICO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 127.- Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural de las edificaciones en el Municipio de García, Nuevo León, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requerimientos establecidos en este título para cada tipo de edificación, así como las normas técnicas.

ARTÍCULO 128.- Los locales de las edificaciones, según su tipo, deberán tener las dimensiones y características que se establecen en el plano autorizado correspondiente.

ARTÍCULO 129.- Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable y drenaje sanitario, capaces de cubrir las demandas de acuerdo a su función, género y capacidad de usuarios, cumpliendo con las normas técnicas aplicables.

ARTÍCULO 130.- Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas y deberán cumplir con las condiciones de diseño que establezcan las normas técnicas.

CAPÍTULO II ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 131.- Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente.

ARTÍCULO 132.- Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 2.70 metros cada uno.

ARTÍCULO 133.- Los estacionamientos de sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados y con señalamiento adecuado.

ARTÍCULO 134.- Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control la cual deberá contar con servicio sanitario, controlado o anexo a la caseta de control.

ARTÍCULO 135.- 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.

ARTÍCULO 136.- Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las de peatones.

ARTÍCULO 137.- Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos, estarán separados entre sí y las destinadas a los vehículos, deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos.

CAPÍTULO III INSTALACIONES HIDRAULICAS

ARTÍCULO 138.- Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que resistan una presión de columna de agua igual o mayor a la presión que maneja la compañía que suministra el servicio en su propia red.

ARTÍCULO 139.- Antes de tapar o recubrir cualquier instalación hidráulica, deberá someterse a una prueba de hermeticidad dejando la tubería a presión y con control de manómetro 24 horas por lo menos.

ARTÍCULO 140.- El tramo de tubería en el que se instale el medidor, deberá formar parte de una «garza» o una «U» para que en ese tramo en «U» soporte el golpe de ariete.

ARTÍCULO 141.- Las tuberías antes descritas al inicio de las redes deberán contar con una válvula de compuerta antes del medidor y una válvula antirretorno “check” después del medidor.

ARTÍCULO 142.- Las instalaciones hidráulicas de los sanitarios deberán tener llaves de cierre individual.

CAPÍTULO IV INSTALACIONES SANITARIAS

ARTÍCULO 143.- En las edificaciones que marca este Reglamento en su tipo 3, 4 y 5 el Municipio exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y re-uso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, para definir la obligatoriedad de tener separadas sus instalaciones en aguas pluviales, jabonosas y negras, de las cuales se canalizarán por sus respectivos albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo; la descarga domiciliaria deberá contar siempre con una conexión sifón, así mismo, todos los resumideros que se ubiquen dentro de algún espacio arquitectónico deberán contar con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico y evitar tanto la penetración de olores como de algún gas peligroso hacia dichos espacios arquitectónicos.

ARTÍCULO 144.- Los albañales deberán tener registros colocados a una distancia no mayor de 10.00 metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal, los registros deberán tener tapas con cierre hermético a prueba de roedores.

ARTÍCULO 145.- En las zonas donde no existe red de alcantarillado público, el Ayuntamiento autorizará el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno a las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

ARTÍCULO 146.- Las tuberías de desagüe que se ubiquen dentro del área de construcción deberán ser de materiales que soporten los movimientos normales de las construcciones, la descarga de agua 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 conectores públicos.

ARTÍCULO 147.- Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos.

ARTÍCULO 148.- En las construcciones en obra, cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensiones azolven la red de alcantarillado.

ARTÍCULO 149.- Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o la coladera pluvial, debiéndose instalar desde el inicio de la construcción el albañal autorizado que se conecta al drenaje.

ARTÍCULO 150.- En las edificaciones ubicadas en las calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje, la conexión del albañal con dicha red.

CAPÍTULO V INSTALACIONES DE GAS

ARTÍCULO 151.- Todas las tuberías que conduzcan gas deberán ser selladas herméticamente y probadas a una presión dos veces superior a la de su trabajo normal, deberá hacerse la prueba de hermeticidad antes de colocar el medidor y abrir su válvula de servicio, así mismo deberá de cumplir con todas las normas y disposiciones de la Secretaría de Economía.

CAPÍTULO VI INSTALACIONES ELECTRICAS

ARTÍCULO 152.- Los proyectos para edificaciones del tipo 3, 4 y 5 deberán contener como mínimo, en el apartado de instalaciones eléctricas, lo siguiente.

- I.- Diagrama unifilar.
- II.- Cuadro de distribución de cargas por circuito.
- III.- Planos de planta y elevación, en su caso.
- IV.- Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas.
- V.- Lista de materiales y equipo por utilizar y
- VI.- Memoria técnica descriptiva.

ARTÍCULO 153.- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en las normas técnicas vigentes.

ARTÍCULO 154.- Las edificaciones de uso público deberán tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático en áreas vitales o de salida y comunicación así como en letreros indicadores de las salidas de emergencia.

TÍTULO DÉCIMO CAPÍTULO I SEGURIDAD ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 155.- Este Título contiene los requisitos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación para lograr un nivel de seguridad adecuado contra

fallas estructurales así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación, en el libro de bitácora deberá anotarse, en lo relativo a los aspectos de seguridad estructural, la descripción de los procedimientos de edificación utilizados, las fechas de las distintas operaciones, la interpretación y la forma en que se han resuelto detalles estructurales no contemplados en el proyecto estructural, así como cualquier modificación o adecuación que resulte necesaria al contenido de los mismos. Toda modificación, adición o interpretación de los planos estructurales deberá ser aprobada por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en seguridad estructural, en su caso deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado, las disposiciones de este título se aplican a las edificaciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este reglamento, para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este título así como al Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio.

ARTÍCULO 156.- Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la edificación o a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el Director Técnico de Obra y por el Asesor en seguridad estructural en su caso, así mismo deberá prestarse particular atención a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

ARTÍCULO 157.- Los elementos no estructurales que puedan restringir las deformaciones de la estructura o que tengan un peso considerable, muros divisorios, de colindancia y de fachada, pretilas y otros elementos rígidos en fachadas, escaleras y equipos pesados, tanques, tinacos y casetas, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por el Director Técnico de Obra y por el Asesor en seguridad estructural en obras en que éste sea requerido.

ARTÍCULO 158.- Los anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso y dimensiones, deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento, deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura, el proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en seguridad estructural.

ARTÍCULO 159.- Para realizar cualquier perforación o alteración en un elemento estructural para alojar ductos o instalaciones, ésta deberá ser aprobada por el Director Técnico de Obra o por el Asesor en seguridad estructural en su caso, quien elaborará planos de detalle que indiquen las modificaciones y refuerzos locales necesarios; no se permitirá que las instalaciones de gas, agua y drenaje crucen juntas constructivas de un edificio a menos que se provean de conexiones flexibles o de tramos flexibles.

CAPÍTULO II CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 160.- Toda estructura y cada una de sus partes deberán diseñarse para cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada, y

II.- No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones que corresponden a condiciones normales de operación, el cumplimiento de estos requisitos se comprobará con los procedimientos establecidos en este Capítulo.

ARTÍCULO 161.- Se considerará como estado límite de falla cualquier situación que corresponda al agotamiento de la capacidad de carga de la estructura o de cualquiera de sus componentes, incluyendo la cimentación o al hecho de que ocurran daños irreversibles que afecten significativamente la resistencia ante nuevas aplicaciones de carga, las normas técnicas complementarias establecerán los estados de falla más importantes para cada material y tipo de estructura.

ARTÍCULO 162.- Se considerará como estado límite de servicio la ocurrencia de desplazamientos, agrietamientos, vibraciones o daños que afecten el correcto funcionamiento de la edificación, pero que no perjudiquen su capacidad para soportar cargas, en las edificaciones comunes, la revisión del estado límite de desplazamiento se cumplirá si se verifica que no exceden los valores indicados en las normas técnicas.

ARTÍCULO 163.- En el diseño de toda estructura deberán tomarse en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas, de vibración y del viento, cuando sean significativos, deberán tomarse en cuenta los efectos producidos por otras acciones, como los empujes de tierras y líquidos, los cambios de temperatura, las contracciones de los materiales, los hundimientos de los apoyos y las originadas por el funcionamiento de maquinaria y equipo, las intensidades de estas acciones, que deben considerarse para el diseño, la forma en que deben integrarse a las distintas combinaciones de acciones y a la manera de analizar sus efectos en las estructuras, se apegarán a los criterios generales establecidos en este Capítulo.

ARTÍCULO 164.- La seguridad de una estructura deberá verificarse para el efecto combinado de todas las acciones que tengan una probabilidad no despreciable de ocurrir simultáneamente.

CAPÍTULO III RESISTENCIA

ARTÍCULO 165.- Se entenderá por resistencia; la magnitud de una acción o de una combinación de acciones, que provocaría la aparición de un estado límite de falla de la estructura o cualquiera de sus componentes, en general, la resistencia se expresará en términos de la fuerza interna o combinación de fuerzas internas, que corresponden a la capacidad máxima de las acciones críticas de la estructura, se entenderá por fuerzas internas a las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que actúan en una sección de la estructura.

ARTÍCULO 166.- En los procedimientos para la determinación de la resistencia de diseño y de los factores de resistencia correspondientes a los materiales y sistemas constructivos más comunes ante estados límite de falla de cimentaciones se emplearán procedimientos y factores de resistencia especificados en las normas técnicas.

ARTÍCULO 167.- La determinación de la resistencia podrá llevarse a cabo por medio de ensayos diseñados para simular en modelos físicos de la estructura o de porciones de ella, el efecto de las combinaciones de acciones que deberán considerarse, 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.

CAPÍTULO IV CARGAS MUERTAS

ARTÍCULO 168.- Se considerarán como cargas muertas: los pesos de todos los elementos constructivos, de los acabados y de todos los elementos que ocupan una posición permanente y tienen un peso que no cambia sustancialmente con el tiempo, para la evaluación de las cargas muertas se emplearán las dimensiones especificadas de los elementos constructivos y los pesos unitarios de los materiales.

CAPÍTULO V CARGAS VIVAS

ARTÍCULO 169.- Se considerarán cargas vivas: las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las edificaciones y que no tienen carácter permanente a menos que se justifiquen racionalmente otros valores, estas cargas se tomarán iguales a las especificadas en el Artículo 170 Fracción V, las cargas especificadas no incluyen el peso de muros divisores de mampostería o de otros materiales, ni el de muebles, equipos u objetos de peso fuera de lo común, como cajas fuertes de gran tamaño, archivos importantes, libreros pesados o cortinajes en salas de espectáculos, cuando se prevén tales cargas deberán cuantificarse y tomarse en cuenta en el diseño en forma independiente de la carga viva especificada, los valores adoptados deberán justificarse en la memoria de cálculo e indicarse en los planos estructurales.

ARTÍCULO 170.- 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 diseño estructural por fuerzas gravitacionales para calcular asentamiento inmediato en suelos así como en el diseño estructural de los cimientos ante cargas gravitacionales.

II.- La carga instantánea (w_a) se deberá usar para diseño por vibración y por viento y cuando se revisen distribuciones de carga más desfavorables que la uniformemente repartida sobre toda el área.

III.- La carga media (w) se deberá emplear en el cálculo de asentamientos diferidos y para el cálculo de flechas diferidas.

IV.- Cuando el efecto de la carga viva sea favorable para la estabilidad de la estructura, como en el caso de problemas de flotación, volteo y de succión por viento, su intensidad se considerará nula sobre el área a menos que pueda justificarse otro valor.

V.- Las cargas uniformes de la tabla siguiente se considerarán distribuidas sobre el área tributaria de cada elemento.

TABLAS DE CARGAS VIVAS UNITARIAS MINIMAS EN KG/metros cuadrados

DESTINO DE PISO O CUBIERTA W W_a W_m OBSERVACIONES

A) Habitación (casa habitación, departamentos, viviendas, dormitorios, cuartos de hotel, internados de escuelas, cuarteles, cárceles, correccionales, hospitales y similares).

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, aulas, salas de juegos y similares).

40 250 350 (5)

F) Comercios, fábricas y bodegas.

0.8wm 0.9wm wm (6)

G) Cubiertas y azoteas con pendiente no mayor del 5%.

15 70 100 (4) (7)

H) Cubiertas y azoteas con pendientes mayores del 5%.

5 20 40 (4) (7) (8)

I) Volados en vía pública, marquesinas, balcones y similares.

15 70 300

J) Garages y estacionamientos (para automóviles exclusivamente).

40 100 250 (9)

K) Puentes peatonales según especificaciones de diseño.

L) Puentes vehiculares según especificaciones de diseño.

OBSERVACIONES A LA TABLA DE CARGAS VIVAS

UNITARIA

1.- Para elementos con área tributaria menor de 36 metros cuadrados, la carga viva máxima (wm) podrá reducirse, tomándola igual a $100+420 A (-1/2)$ donde A es el área tributaria en metros cuadrados, cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de la carga viva máxima (wm), una carga de 500 Kg aplicada sobre un área de 50X50 cm en la posición más crítica, para sistemas de piso ligeros con cubierta rigidizante se considerará en lugar de la carga viva máxima (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 ligeros aquellos formados por tres o mas 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 metros cuadrados, la carga viva máxima (wm) podrá reducirse tomándola igual a $180+420 A (1/2)$ donde A es el área tributaria en metros cuadrados, cuando sea más desfavorable se considerará en lugar de la carga viva máxima (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 ligeros con cubierta rigidizante definidos como en la nota (1) se considerará en lugar de la carga viva máxima (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.- Para el diseño de los pretilos y barandales en escaleras, rampas, pasillos y balcones, se deberá fijar una carga por metro lineal no menor de 100 Kg/m¹ actuando al nivel de pasamanos y en la dirección más desfavorable.

5.- En estos casos deberá prestarse 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 187, la carga unitaria de la carga viva máxima (w_m) que no será inferior a 350 kg/metros cuadrados y deberá especificarse en los planos estructurales y en placas colocadas en lugares fácilmente visibles de la edificación.

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 100Kg 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 de proyección horizontal del techo que desagüe hacia el valle, esta carga se considerará como una acción accidental para fines de revisión de la seguridad y se le aplicarán los factores de carga correspondientes.

9.- Más una concentración de 1,500 Kg en el lugar más desfavorables del miembro estructural de que se trate.

10.- Puentes Peatonales. Las del caso particular.

11.- Puentes Vehiculares. Las del caso particular.

ARTÍCULO 171.- Durante el proceso de edificación deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse, estas incluirán el peso de los materiales que se almacenen temporalmente, el de los vehículos y equipos, el de colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y del personal necesario, no siendo, este último, peso menor de 150 Kg/metros cuadrados, se considerará además una concentración de 1,500 Kg en el lugar más desfavorable.

ARTÍCULO 172.- El propietario será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de uso de una edificación, cuando produzca cargas muertas o vivas mayores o con una distribución más desfavorable que las del diseño aprobado.

CAPÍTULO VI DISEÑO POR SISMO

ARTÍCULO 173.- En esta zona de pocas o nulas posibilidades sísmicas o en áreas aledañas a los yacimientos pétreos, de ser necesario, se analizará el caso por medio del método simplificado según las normas técnicas.

CAPÍTULO VII DISEÑO POR VIENTO

ARTÍCULO 174.- En este capítulo se establecen las bases generales para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento.

ARTÍCULO 175.- Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de 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 también la estabilidad general de las edificaciones ante volteo así mismo se considerará el efecto de las presiones interiores en edificaciones en que pueda haber aberturas significativas y se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

ARTÍCULO 176.- En edificios en que la relación entre la altura y la dimensión mínima en planta es menor que cinco y en los que tengan un período natural de vibración menor de dos 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 especificadas en el Artículo siguiente, se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en edificación que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior y en particular en cubiertas colgantes, en anuncios, 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 177.- En las áreas urbanas del municipio de García, se tomará como base una velocidad de viento de 100 Km/hr, para el diseño de las edificaciones, las presiones que se producen para esta velocidad se modificarán tomando en cuenta la importancia de la edificación, las características del flujo del viento en el sitio donde se ubica la estructura y la altura sobre el nivel del terreno a la que se encuentra ubicada el área expuesta al viento.

CAPÍTULO VIII DISEÑO DE CIMENTACIONES

ARTÍCULO 178.- En este Capítulo se disponen los requisitos mínimos para el diseño y edificación de cimentaciones, requisitos adicionales relativos a los métodos de diseño.

ARTÍCULO 179.- Toda edificación se soportará por medio de una cimentación apropiada, las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos, rellenos sueltos o deshechos, sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural competente o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados debiendo contar para esto, con el permiso correspondiente por parte de la Dirección de Ecología e Imagen Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, el suelo de cimentación deberá protegerse contra deterioro por intemperismo, arrastre por flujo de aguas superficiales o subterráneas y secado local por la operación de calderas o equipos similares.

ARTÍCULO 180.- La investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio deberá ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación.

ARTÍCULO 181.- Deberán investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomes y tomarse en cuenta en el diseño y edificación de la cimentación en proyecto, asimismo se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la red de transporte colectivo de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.

ARTÍCULO 182.- En el diseño de toda cimentación, se considerarán los siguientes estados límite además de los correspondientes a los miembros de la estructura.
I.- De falla.

- A) Flotación
- B) Desplazamiento plástico local o en general del suelo bajo la cimentación y;
- C) Falla estructurales de pilotes, pilas u otros elementos de la cimentación.

II.- De servicio.

- A) Movimiento vertical medio, asentamiento o emersión con respecto al nivel del terreno circundante.
- B) Inclinación media y
- C) Deformación diferencial.

En cada uno de estos movimientos, se considerarán el componente inmediato bajo carga estática, el accidental y el diferido, por consolidación y la combinación de los tres, el valor esperado de cada uno de tales movimientos deberá ajustarse, para no causar daños intolerables a la propia cimentación, a la súper estructura, y sus instalaciones, a los elementos no estructurales y acabados a las edificaciones vecinas ni a los servicios públicos.

ARTÍCULO 183.- En el diseño de las cimentaciones se considerarán el peso propio de los elementos estructurales de la cimentación, las descargas por excavación, los efectos de hundimiento regional sobre la cimentación, incluyendo la fricción negativa, los pesos y empujes laterales de los rellenos y lastres que graviten sobre los elementos de la subestructura y toda otra acción que se genere sobre la propia cimentación o en su vecindad, en el análisis de los estados límite de falla o servicio, se tomará en cuenta la sub-presión del agua, que debe cuantificarse conservadoramente atendiendo a la evolución de la misma durante la vida útil de la estructura, la acción de dicha sub-presión se tomará con un factor de carga unitario.

ARTÍCULO 184.- La seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla se evaluará en términos de la capacidad de carga neta, es decir, del máximo incremento de esfuerzo que pueda soportar el suelo al nivel de desplante, la capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencias experimentales o se determinará con pruebas de carga, la capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de las resistencias medidas de cada uno de los estratos afectados por el mecanismo de falla más crítico, en el cálculo se tomará en cuenta la interacción entre las diferentes partes de la cimentación y entre ésta y las cimentaciones vecinas, cuando el subsuelo del sitio o en su vecindad existan rellenos sueltos, galerías, grietas u otras oquedades, éstas deberán tratarse apropiadamente o bien considerarse en el análisis de estabilidad de la cimentación.

ARTÍCULO 185 .- Los esfuerzos o deformaciones en las fronteras suelo-estructura necesarios para el diseño estructural de la cimentación, incluyendo presiones de contacto y empuje laterales, deberán fijarse tomando en cuenta las propiedades de la estructura y las de los suelos de apoyo, con base en simplificaciones e hipótesis conservadoras se determinarán la distribución de esfuerzos compatibles con la deformabilidad y resistencia del suelo y de la subestructura para las diferentes combinaciones de solicitaciones a corto y largo plazo o mediante un estudio explícito de interacción suelo-estructura.

ARTÍCULO 186.- En el diseño de las excavaciones se considerarán los siguientes estados límite.

I.- De falla: Colapso de los taludes o de las paredes de la excavación o del sistema de soporte de las mismas, fallas de los cimientos de las edificaciones adyacentes y falla de fondo de la excavación por corte o por subpresión en estratos subyacentes, y

II.- De servicio: Movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos por descarga en el área de excavación y en los alrededores, los valores esperados de tales movimientos deberán

ser suficientemente reducidos para no causar daños a las edificaciones e instalaciones adyacentes ni a los servicios públicos, además, la recuperación por recarga no deberán ocasionar movimientos totales o diferenciales intolerables para las estructuras que se desplanten en el sitio, para realizar la excavación en donde haya nivel freático, se podrán usar pozos de bombeo con objeto de reducir las filtraciones y mejorar la estabilidad, sin embargo, la duración del bombeo deberá ser tan corta como sea posible y se tomarán las precauciones necesarias para que sus efectos queden prácticamente circunscritos al área del trabajo, en este caso, para la evaluación de los estados límite de servicio a considerar en el diseño de la excavación, se tomarán en cuenta los movimientos del terreno debidos al bombeo.

ARTÍCULO 187.- Los muros de contención exteriores construidos para dar estabilidad a desniveles del terreno, deberán diseñarse de tal forma que no rebasen lo siguiente: Estado límite de falla, volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta o bien rotura estructural además se revisarán los estados límites de servicio como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro, los muros incluirán un sistema de drenaje que limite el desarrollo de empuje superiores a los de diseño por efecto de presión del agua.

ARTÍCULO 188.- Como parte del estudio de mecánica de suelos, se deberá fijar el procedimiento constructivo de las cimentaciones, excavaciones y muro de contención, que asegure el cumplimiento de las hipótesis de diseño y garantice la seguridad durante y después de la edificación, dicho procedimiento deberá ser tal que se eviten daños a la estructura e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamientos vertical y horizontal del suelo, cualquier cambio significativo que deba hacerse al procedimiento de edificación especificado en el estudio geotécnico se analizará con base a la información contenida en dicho estudio.

ARTÍCULO 189.- La memoria de diseño incluirá una justificación del tipo de cimentación proyectado y de los procedimientos de edificación especificados así como descripción explícita de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite indicados en este Reglamento, se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones y análisis así como las magnitudes de las acciones consideradas en el diseño, la interacción considerará las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se deje entre estas cimentaciones y la que se proyecta, en el caso de edificios cimentados en terrenos con problemas especiales y en particular los que se localicen en terrenos agrietados, sobre taludes o donde existan rellenos o antiguas minas subterráneas, se agregará a la memoria una descripción de estas condiciones y cómo estas se tomaron en cuenta para diseñar la cimentación.

CAPÍTULO IX CONSTRUCCIONES DAÑADAS

ARTÍCULO 190.- Todo propietario o usuario de un inmueble esta obligado a denunciar ante Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García Nuevo León, los daños de que tenga conocimiento se presenten en dicho inmueble, ocasionados por los efectos del viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ellas o al deterioro de los materiales e instalaciones.

ARTÍCULO 191.- Los propietarios o usuarios de edificaciones que presenten daños, elaborarán un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en seguridad estructural así como otro que indique el buen estado de las instalaciones por parte de los asesores correspondientes,

si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual o bien sólo repararse o reforzarse, de lo contrario, el propietario o usuario de la edificación estará obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y reconstrucción de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo.

ARTÍCULO 192.- El proyecto de refuerzo estructural y las renovaciones de las instalaciones de una edificación, con base en los dictámenes a que se refiere el Artículo anterior, deberán cumplir con lo siguiente.

I.- Deberá proyectarse para que la edificación alcance cuando menos los niveles de seguridad establecidos para las edificaciones nuevas en este Reglamento.

II.- Deberá basarse en una inspección detallada de los elementos estructurales y de las instalaciones, en el que se retiren los acabados y recubrimientos que puedan ocultar daños estructurales, y de las instalaciones.

III.- Contendrá las consideraciones hechas sobre la participación de la estructura existentes y de refuerzo en la seguridad del conjunto así como detalles de liga entre ambas y las modificaciones de las instalaciones.

IV.- Se basará en el diagnóstico del estado de la estructura y en la eliminación de las causas de los daños que se hayan presentado.

V.- Deberá incluir una revisión detallada de la cimentación y de las instalaciones ante las condiciones que resulten de las modificaciones a la estructura y;

VI.- Será sometido al proceso de revisión que establezca el Municipio para la obtención del permiso respectivo.

CAPÍTULO X OBRAS PROVISIONALES

ARTÍCULO 193.- Las obras provisionales como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento, las obras provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga en términos del capítulo correspondiente.

ARTÍCULO 194.- Las modificaciones de edificaciones existentes que impliquen una alteración en su funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con las normas de seguridad de este Reglamento, el proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LA INSPECCION, NOTIFICACION TERMINOS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO I DE LA INSPECCION Y NOTIFICACION

ARTÍCULO 195.- El Municipio en el ámbito de su competencia llevará a cabo la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento.

ARTÍCULO 196.- El Municipio ejercerá en los términos de su Reglamento Orgánico, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables la atribución de la vigilancia e inspección mediante la asignación de la Dependencia Oficial encargada para estos efectos.

ARTÍCULO 197.- El personal asignado para la inspección y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento, deberá ser nombrado en forma expresa por la autoridad correspondiente, proporcionándoles un gafete o credencial que los acredite para ello.

ARTÍCULO 198.- Los inspectores asignados que lleven a cabo la vigilancia, levantarán un reporte de lo encontrado en las obras e instalaciones visitadas, con el objeto de detectar el incumplimiento a este Reglamento y de los demás ordenamientos jurídicos aplicables para los efectos de multa o sanción.

ARTÍCULO 199.- Mediante el reporte levantado para efecto de la multa, se otorgará al propietario un plazo de cinco días hábiles para corregir la anomalía detectada y hacer paga llana del importe de la misma, si la anomalía no es corregida en ese plazo, se dictará mandamiento escrito para la realización de la inspección de ley y levantamiento del acta circunstanciada correspondiente.

ARTÍCULO 200.- La inspección deberá llevarse a cabo en presencia del propietario, ocupante o encargado de los trabajos, así como de dos testigos designados por ellos o por el propio inspector en caso de rebeldía de aquellos, si se negaran a firmar el acta de inspección, se asentará en dicha acta tal negativa.

ARTÍCULO 201.- Para los efectos descritos en el Artículo anterior, el propietario, ocupante o encargado de la obra, tiene la obligación de permitir el acceso al predio de los inspectores, con el objeto de que puedan llevar a cabo su labor, si les fuera impedido el acceso, se deberá hacer notar en el acta levantada para los efectos legales a que haya lugar.

ARTÍCULO 202.- El acta o reporte que se levante deberá de hacer constar lo siguiente:

- I.- Nombre y domicilio del propietario,
- II.- Ubicación del predio u obra inspeccionada,
- III.- Si tiene o no los permisos correspondientes otorgados por la autoridad competente,
- IV.- Si lo tiene, asentar los datos de registro y también si coincide lo hecho con lo autorizado,
- V.- En todos los casos el avance en que se encuentren los trabajos,
- VI.- Si existe riesgo en la ejecución de los trabajos, hacer constar las medidas de seguridad que el caso amerita,
- VII.- Fecha y hora de la inspección, y
- VIII.- Nombre y firma de las personas que intervinieron y su cargo.

ARTÍCULO 203.- El acta levantada en la inspección, se considera notificación personal si es atendida o levantada en presencia del propietario, si este no estuviera presente, una copia del acta se dejará en la obra y deberá notificar al propietario en su domicilio.

CAPÍTULO II DE LOS TÉRMINOS

ARTÍCULO 204.- El inspector entregará al interesado copia del acta levantada en la inspección, emplazándolo para que dentro de los siguientes 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha del acta de inspección, para que comparezca ante la autoridad ordenadora a dar las explicaciones o en su caso ofrecer las pruebas que considere pertinentes que se deriven del acta de inspección o que demuestre haber corregido la causa de la anomalía detectada.

ARTÍCULO 205.- El interesado o su representante deberá acreditar su personalidad al comparecer ante la autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 206.- Las consideraciones o pruebas ofrecidas por el interesado, deberán ser desahogadas por la autoridad o en un período de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de ser recibidas dichas pruebas, dictando resolución dentro del mismo término, si la autoridad no lo hiciera, quedará sin efectos el acta de inspección materia del caso.

CAPÍTULO III DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 207.- Para los efectos de este Reglamento, se consideran medidas de seguridad; la determinación y ejecución de disposiciones que con apoyo en sus preceptos, dicte la autoridad municipal encaminadas a evitar la pérdida de vidas, lesiones o daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras, trabajos o acciones que ejecuten personas físicas o morales, sean públicas o privadas.

ARTÍCULO 208.- Las medidas de seguridad son de aplicación inmediata, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 209.- Son medidas de seguridad las siguientes:

- I.- La interrupción inmediata de los trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgo, indicando al propietario cuales son los trabajos o acciones necesarios para evitar el riesgo, conminándolo a que los haga de manera segura e inmediata,
- II.- Las acciones o trabajos necesarios para evitar riesgos podrán ser: Apuntalamiento, refuerzos, contraventeos, muros de retención, protección de colindancias, demolición de partes inestables, etc. y todas aquellas que conduzcan a evitar un riesgo, ya sea por caída de materiales, desprendimiento de terreno, entre otros,
- III.- La evacuación de personas del área sujeta a riesgo sin perjudicar los derechos adquiridos, permitiendo su regreso o reocupación, una vez controlado o cancelado el riesgo,
- IV.- Retiro de instalaciones riesgosas y de materiales peligrosos, y
- V.- Prohibición de uso de edificaciones o instalaciones que presentan riesgo evidente por su grado de inestabilidad, hasta su corrección y control.

ARTÍCULO 210.- Las medidas de seguridad que se dicten, deberán ser comunicadas al encargado de la obra o al propietario por escrito y en la misma acta de inspección levantada para tal efecto, para su inmediata ejecución.

ARTÍCULO 211.- Si el propietario no acatara dichas medidas de seguridad, se levantará un acta donde se haga constar ello, el riesgo detectado, las condiciones de la obra o instalación, emitiendo dictamen técnico al respecto para fijar la responsabilidad del propietario conforme a derecho y seguir el procedimiento para que la autoridad judicial competente resuelva que la

autoridad administrativa lleve a cabo las medidas de seguridad dispuestas y no acatadas esto a costa del propietario.

TÍTULO DECIMO SEGUNDO DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO UNICO

ARTÍCULO 212.- Los propietarios, serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones de este Reglamento y les serán impuestas a ellos.

ARTÍCULO 213.- En caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las disposiciones legales aplicables, la autoridad municipal, estará facultada para aplicar las sanciones correspondientes y solicitar el auxilio de la fuerza pública, en los siguientes casos:

- I.- Cuando se invada la vía pública con una construcción,
- II.- Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas impuestas a los predios con el alineamiento.

ARTÍCULO 214.- Clausura temporal; Independientemente de la aplicación de las multas, la autoridad municipal podrá clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- I.- Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento o del permiso y no sea casa habitación,
- II.- Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la autoridad municipal,
- III.- Cuando la obra se ejecute sin permiso a excepción de la casa habitación uni-familiar a la que se le impondrá la multa por su regularización,
- IV.- Cuando el permiso de construcción sea revocado o haya vencido su vigencia,
- V.- El estado de clausura temporal 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 derivadas de las violaciones a este Reglamento.

ARTÍCULO 215.- Clausura de obras terminadas; Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad municipal podrá clausurar las obras terminadas dejando a salvo los derechos de terceros cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias.

- I.- Cuando la obra se ha ejecutado sin permiso y no se haya regularizado a excepción de la casa habitación uni-familiar,
- II.- Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia, 10% más o menos del área aprobada, a excepción de la casa habitación uni-familiar, el Estado de clausura 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.

ARTÍCULO 216.- En los términos de este Título, se aplicarán multas a los propietarios o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere este Reglamento, así mismo la imposición y cumplimiento de las sanciones no

eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

ARTÍCULO 217.- Para efectos de una administración fiscal, ágil y adecuada, con simplificación de formas, que facilite trámites de fijación, cobro y ejecución, las infracciones y multas a que se refiere este Reglamento se estará a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 218.- Los actos u omisiones que contravengan lo dispuesto en este Reglamento constituyen las infracciones que, entre otras, se enumeran a continuación:

- I.- Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones o colocando materiales o escombros,
- II.- Realizar o haber realizado, sin contar con permiso de construcción, obras o instalaciones en predios de propiedad pública o privada, con excepción de las señaladas en el Artículo 31,
- III.- Obtener la expedición de permiso utilizando documentos falsos,
- IV.- No mostrar al inspector los planos autorizados y el permiso para la obra o instalación,
- V.- Obstaculizar las visitas de inspección,
- VI.- No tomar las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes,
- VII.- No acatar los requisitos y disposiciones relativos al proyecto arquitectónico autorizado,
- VIII.- No cumplir con los requisitos de prevención y seguridad del presente Reglamento,
- IX.- Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del inmueble en que se estén llevando a cabo, de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública,
- X.- Usar, sin previa autorización, explosivos en demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción,
- XI.- No cumplir en la edificación o en las instalaciones las previsiones contra incendios,
- XII.- No dar aviso de terminación de obra,
- XIII.- No cumplir dentro de las tolerancias con el proyecto autorizado,
- XIV.- No respetar en el predio o en la ejecución de una obra las afectaciones;
- XV.- No realizar las obras de conservación de edificios y predios,
- XVI.- No respetar las medidas de seguridad dictadas por la Autoridad Municipal;
- XVII.- No bardear el predio en el cual se interrumpa o abandone por más de dos meses la construcción, y
- XVIII.- No cumplir con las obligaciones que fija el presente Reglamento.

ARTÍCULO 219.- Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra, con la excepción siguiente: La falta de permiso es por una sola vez, si no se subsanara ésta situación, el procedimiento seguirá, fincándose el crédito fiscal correspondiente en beneficio del Municipio el cual será cobrado por éste por la vía económico-coactiva.

ARTÍCULO 220.- Revocación: el titular de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León, podrá revocar toda autorización o permiso, respetando la garantía de audiencia, en los casos siguientes:

- I.- Se hayan dictado con base en los informes o documentos falsos o erróneos, o emitidas con dolo o error, una vez comprobado lo anterior,

- II.- Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento,
- III.- Se hayan emitido por Autoridad incompetente, la revocación será pronunciada por la Autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso por el superior jerárquico de dicha Autoridad.
- IV.- Se realice acatando disposición judicial en ese sentido.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS INCONFORMIDADES

ARTÍCULO 221. Estas deberán tramitarse conforme al recurso de inconformidad establecido en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de García, Nuevo León.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se abroga el Reglamento para las Construcciones del Municipio de García, Nuevo León, publicado en Periódico Oficial del Estado en fecha 6 de febrero de 2009, y se derogan las Disposiciones Reglamentarias y Administrativas Municipales que se opongan a las de este Reglamento.

SEGUNDO.- El presente Reglamento para las Construcciones del Municipio de García, Nuevo León, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO.- Envíese al Periódico Oficial del Estado para su publicación.

Dado en el Salón de Sesiones del R. Ayuntamiento del Municipio de García, Nuevo León, a los veintinueve días del mes de abril de dos mil trece.

LIC. JESÚS HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GARCÍA, NUEVO LEÓN

LIC. ISMAEL GARZA GARCÍA
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE GARCÍA, NUEVO LEÓN