



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**VALLADOLID**  
H. Ayuntamiento 2024-2027  
Cuna Del Renacimiento Maya

Año: XIX Número: 233 Valladolid, Yucatán, México 08 de Mayo de 2026  
Registro Estatal de Publicaciones Oficiales de Yucatán: CJ-DOGEY-GM-003



**VALLADOLID**

H. Ayuntamiento 2024-2027  
Cuna Del Renacimiento Maya

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES  
DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN**



## CONTENIDO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL  
MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN



VALLADOLID

H. Ayuntamiento 2024-2027  
Cuna Del Renacimiento Maya

[www.valladolid.gob.mx](http://www.valladolid.gob.mx)

## CABILDO 2024 - 2027

Mtro. Homero Novelo Burgos  
Presidente Municipal

Mtra. Layda Patricia Arceo Aguilar  
Síndica Municipal

C.P. Manuel Jesús Castro Mendoza  
Secretario Municipal

C. Martha Yazmín Núñez Aguilar  
Regidora de Servicios Públicos Municipales

Ing. Orlando Rejon Rosado  
Regidor de Organismos Públicos  
Descentralizados y Desconcentrados

C.P. Trinidad Batun Uitzil  
Regidora de Obras Públicas  
y Desarrollo Urbano

Mtra. Floricelly Guadalupe Osorio Marfil  
Regidora de Fomento Económico y Turístico

Mtro. Antonio Israel Díaz Aguilar  
Regidor de Desarrollo Humano

Mtro. Víctor Jesús Caamal Chuc  
Regidor de Comisarias

Mtra. Gloria Castro Santoyo  
Regidora de Desarrollo Social

Mtra. Rossana Gisela Mena Cetzal  
Regidora de Salubridad, Asistencia Social,  
y Desarrollo Sustentable

## DIRECTORIO

Lic. Francisco Javier Xiu Manzanero  
Titular de la Unidad de Gobernación  
y Asuntos Jurídicos

L.D.P Adriana Analy Pool Puc  
Titular de la Unidad de Comunicación Social  
y Relaciones Públicas

Martiniano Balam Dzul  
Director General



## CONTENIDO

CONSIDERANDOS .....	6
---------------------	---

### TITULO PRIMERO.

<b>DISPOSICIONES GENERALES Y ADMINISTRATIVA</b> .....	8
I.GENERALIDADES .....	8
II. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.....	15
III. PERITOS RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD .....	16
IV. DERECHOS, TRÁMITES, LICENCIAS, FACTIBILIDADES, CONSTANCIAS Y AUTORIZACIÓN .....	20
V. TERMINACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS OBRAS .....	20
VI. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRAMITE DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.....	21
VII. VISITAS DE INSPECCIÓN .....	24
VIII. MEDIOS Y SANCIONES (SANCIONES PECUNIARIAS) .....	25
IX. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN .....	28
X. EXPLOTACIÓN DE YACIMIENTOS DE MATERIALES.....	28

### TITULO SEGUNDO.

<b>VIA PÚBLICA</b> .....	31
XI. DEFINICIONES Y GENERALIDADES.....	31
XII. USO DE LA VIA Y ESPACIOS PUBLICOS .....	31
XIII. INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS EN LA VÍA PÚBLICA .....	33
XIV. NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTOS .....	34
XV. ANUNCIOS.....	34
XVI. ALINEAMIENTOS.....	35
XVII. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD .....	36
XVIII. ALUMBRADO PÚBLICO .....	37
XIX. BANQUETAS .....	37
XX. GUARNICIONES.....	38
XXI. PAVIMENTOS .....	38

### TITULO TERCERO.

<b>DESARROLLO URBANO</b> .....	40
XXII. DISPOSICIONES GENERALES .....	40



XXIII. ZONIFICACIÓN.....	41
XXIV. USOS Y DESTINOS DEL SUELO .....	41
XXV. USOS PELIGROSOS, MOLESTOS Y MALSANOS .....	41
XXVI. PROHIBICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE RIESGOS.....	41
XXVII. REQUISITOS DE APROBACIÓN Y CERTIFICACIÓN .....	43
XXVIII. RESTRICCIONES Y NORMAS .....	44
XXIX. FRACCIONAMIENTOS.....	45

#### TITULO CUARTO.

<b>CENTRO HISTORICO, DE LA PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO .....</b>	<b>47</b>
XXX. OBRAS EN EL CENTRO HISTÓRICO .....	47
XXXI. DE UNA COMISIÓN DE PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO.....	52
XXXII. DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO NATURAL .....	53
XXXIII. DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LO CONSTRUIDO .....	54
XXXIV. BIENES INMUEBLES .....	61
XXXV. REMODELACIONES .....	65
XXXVI. SEÑALAMIENTOS URBANOS Y ANUNCIOS COMERCIALES .....	66

#### TITULO QUINTO.

<b>NORMAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO .....</b>	<b>64</b>
XXXVII. CONSIDERACIONES GENERALES .....	64
XXXVIII. DISPOSICIONES GENERALES .....	64
XXXIX. EDIFICIOS PARA HABITACIONES.....	70
XL. EDIFICIONES PARA COMERCIO Y OFICINAS .....	72
XLI. EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN.....	73
XLII. HOSPITALES .....	75
XLIII. CENTROS DE REUNIÓN .....	76
XLIV. CLUBES DEPORTIVOS O SOCIALES.....	77
XLV. EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS DEPORTIVOS.....	79
XLVI. SALAS DE ESPECTACULOS .....	80
XLVII. TEMPLOS .....	82
XLVIII. VISIBILIDAD EN ESPECTACULO .....	82
XLIX. ACCESOS Y SALIDAS .....	83



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**VALLADOLID**  
H. Ayuntamiento 2021-2027  
Casa Del Renacimiento Maya

L. CIRCULACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES .....	84
LI. INSTALACIONES HIDRAULICAS Y DRENAJE PLUVIAL EN EDIFICIOS .....	85
LII. RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....	87
LIII. EDIFICIOS PARA BODEGAS, INDUSTRIAS O TALLERES .....	89
LIV. CEMENTERIOS .....	90
LV. ESTACIONES DE SERVICIO O GASOLINERAS .....	90
LVI. MATERIALES INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS .....	92
LVII. ESTACIONAMIENTOS .....	93

**TITULO SEXTO.**

<b>REQUISITOS DE SEGURIDAD Y SERVICIO PARA LAS ESTRUCTURAS .....</b>	<b>99</b>
LVIII. NORMAS GENERALES .....	99
LIX. METODOS DE CÁLCULO .....	99
LX. MEMORIAS DE CÁLCULO .....	99
LXI. NORMAS DE CALIDAD .....	100
LXII. DISEÑO POR VIENTO .....	100
LXIII. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES .....	102
LXIV. DEMOLICIONES .....	102
LXV. TRAZOS Y TOLERANCIAS .....	103
LXVI. CIMENTACIONES .....	103
LXVII. EXCAVACIONES .....	104
LXVIII. TERRAPLENES O RELLENOS .....	105
LXIX. CIMBRAS Y ANDAMIOS .....	105
LXX. DISPOSITIVOS PARA ELEVACION DE ELEMENTOS EN LAS OBRAS .....	106
LXXI. ESTRUCTURAS DE MADERA .....	106
LXXII. ESTRUCTURAS METÁLICAS .....	107
LXXIII. MAMPOSTERÍA .....	107
LXXIV. INSTALACIONES .....	108
LXXV. FACHADAS Y RECUBRIMIENTOS .....	109
LXXVI. DE LAS CONSTRUCCIONES MEDIANERAS .....	110
LXXVII. EDIFICIOS PELIGROSOS Y RUINOSOS .....	110
LXXVIII. TRANSITORIOS .....	111



## AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID ESTADO DE YUCATÁN

**M.B.A. HOMERO NOVELO BURGOS, PRESIDENTE MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VALLADOLID, ESTADO DE YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:**

Que el Ayuntamiento que presido, en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Febrero de 2026, por mayoría de votos de los Integrantes del Cabildo, con fundamento en los artículos 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán. 2, 40, 41 inciso A) fracción III, 56 fracciones I, II y V, 77 y 79, de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, se aprobó el:

### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN



### CONSIDERANDOS

El H. Ayuntamiento del municipio de Valladolid Yucatán, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 115, fracciones II Y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Que los constantes cambios económicos y sociales provocan pérdidas irreversibles en el patrimonio cultural por lo que hace necesario el uso del Programa de Desarrollo Urbano para el control del uso del suelo, así como su revisión y actualización periódica y la creación de más instrumentos que normen y regulen las acciones de conservación de la imagen urbana.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Que existen centros, barrios o inmuebles en la ciudad de Valladolid Yucatán, amenazados en su imagen e integridad por la degradación, la desarticulación y la destrucción propios del desarrollo de las ciudades propiciado por la falta de una cultura de conservación de su población y el descuido de las autoridades correspondientes.

Que dentro de lo contenido y estipulado dentro de los programas de desarrollo urbano de la ciudad vigentes a la fecha, ha existido una intencionalidad, no precisamente de diseño urbano, sino de ordenamiento del entorno físico como consecuencia de conflictos relacionados con procesos de servicio al interior de la ciudad, particularmente en su centro histórico y su ralentización como producto turístico para el aprovechamiento de la población trabajadora, afectando directamente la economía local y su competitividad. En tanto lo social no logre equilibrar lo económico, las oportunidades de mejoramiento serán limitadas para el impulso del desarrollo territorial.

Que es del interés general detonar la competitividad de la ciudad sin perder identidad y cultivando el apego por el patrimonio arquitectónico local.

Que Valladolid Yucatán, cuenta con amplio patrimonio natural y edificado entendido este último como las expresiones materiales de la diversidad de los valores sociales a lo largo de su historia y que se manifiestan en la imagen de la localidad, este patrimonio ha sido identificado e inventariado a través del primer Catálogo de Zona de Monumentos realizado en el estado de Yucatán por el INAH y la autoridad municipal en 1995 con 298 inmuebles clasificados en un Catálogo Nacional de Monumentos Inmuebles digitalizado; actualmente su delimitación conforma el área que en este documento identificaremos como Centro Histórico de la ciudad y que estará protegido por los lineamientos de este reglamento.

Que los cambios y alteraciones al patrimonio cultural arquitectónico y a la imagen, afectarán irremediablemente la fisonomía de la localidad, sus características socioculturales, su medio ambiente y su identidad para disfrute de la población local y del ámbito turístico, nacional e internacional.

Ha tenido a bien expedirse el presente **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN.**



**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES  
DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN**

**TITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES Y ADMINISTRATIVAS.**

**I. GENERALIDADES**

**Artículo 1.** El presente “REGLAMENTO” tiene como objetivo establecer las bases para normar, orientar el crecimiento ordenado y encauzado a la reducción de riesgos de las construcciones del “AYUNTAMIENTO” del Municipio de Valladolid en congruencia con los planes y programas de Desarrollo Urbano. Motivo por el cual se vigilará el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias del presente “REGLAMENTO”, de sus “NORMAS” y demás lineamientos aplicables en materia de Obra Pública, Construcción, Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación Urbana, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los Bienes Inmuebles en los programas parciales de desarrollo y demás declaratorias correspondientes. Todas las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones, los destinos, usos y reservas de los “PREDIOS” del territorio del Municipio de Valladolid, se sujetarán a las disposiciones del presente “REGLAMENTO” y las siguientes Leyes y Ordenamientos:

- I. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE YUCATÁN;
- II. LEY DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE YUCATAN;
- III. LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN;
- IV. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE VALLADOLID;
- V. PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE UN ÁREA ESPECÍFICA O DELIMITADA DEL TERRITORIO URBANO;
- VI. LEY PARA LA INTEGRACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN;
- VII. REGLAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE VALLADOLID, YUCATÁN, MEXICO;
- VIII. REGLAMENTO DE ANUNCIOS DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN;
- IX. ATLAS DE RIESGOS DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID;
- X. NORMA TÉCNICA AMBIENTAL NTA-002-SEDUMA-10, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES Y LOS PARÁMETROS QUE DEBEN OBSERVARSE EN LOS BANCOS DE MATERIALES PÉTREOS EN FASE SECA, PARA SU LOCALIZACIÓN, DISEÑO, EXPLOTACIÓN Y RESTAURACIÓN;
- XI. PROTECCIÓN CIVIL DEL ESTADO DE YUCATAN, Y;
- XII. LAS DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.

**Artículo 2.** Para los efectos del presente “REGLAMENTO” se entenderá por:

- I. ACERA: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto al paramento de las construcciones con pavimento adecuado, destinada al tránsito de los peatones.
- II. ADECUACIÓN: Relación de correspondencia que debe existir entre las características de un elemento arquitectónico o urbana con las necesidades de servicio y espaciales.
- III. ALINEAMIENTO: Es el límite de un predio con la vía pública existente o en proyecto. Línea vertical u horizontal a la que se ajustan o deberán ajustarse los elementos urbanos y arquitectónicos.
- IV. ALTERACIONES Y MODIFICACIONES: Se refieren a las transformaciones o cambios en los elementos, en el entorno o características de un monumento, inmueble o espacio público en detrimento de su esencia o condición producto de las adaptaciones a los diversos usos durante su vida útil.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- V. **ANDADOR:** Pasillo o camino de circulación ubicado en los espacios abiertos, predominantemente peatonal, que sirve para comunicar diferentes áreas o inmuebles, en algunos casos con un ancho suficiente para permitir el paso restringido de vehículos de emergencia o de servicios a baja velocidad.
- VI. **ANUNCIO:** Todo medio de información, de comunicación o publicidad que por medio de palabras, signos o símbolos que difunda al público cualquier mensaje relacionado con productos o bienes, con la prestación de servicios o con el ejercicio de actividades profesionales, cívicas, políticas, culturales, industriales, mercantiles o comerciales.
- VII. **APLANADO:** Recubrimiento preparado con cal, mortero o de cualquier otro material, que se aplica en capas sobre muros, columnas u otros elementos arquitectónicos para protegerlos y darles un acabado adecuado.
- VIII. **ÁREAS VERDES:** Superficies de terreno provistas de vegetación, jardines, árboles, generalmente de uso público.
- IX. **ARRIATE:** Porción de tierra delimitada por una construcción en forma de brocal dispuesta para alojar plantas de ornato o árboles.
- X. **ATRIO:** Espacio abierto que antecede a un templo, limitado generalmente por bardas o rejas.
- XI. **AUDIENCIA:** Acto por intermedio del cual una Autoridad Administrativa o Judicial, en funciones, oye a las partes o recibe las pruebas.
- XII. **AUTORIDAD MUNICIPAL:** El AYUNTAMIENTO, el Presidente Municipal y las Direcciones que lo conformen, actuando en forma individual o conjunta.
- XIII. **AYUNTAMIENTO:** Al H. AYUNTAMIENTO Constitucional del Municipio de Valladolid.
- XIV. **BALCÓN:** Plataforma saliente al exterior de las fachadas, generalmente al mismo nivel de los pisos interiores, protegida por un antepecho ciego, una balaustrada o una barandilla.
- XV. **BALDÍO:** Lote o parcela urbana o fracción de ellos con o sin construcción, sin uso específico y que se encuentra deshabitado.
- XVI. **BANCA:** Asiento ubicado en espacios públicos o en inmuebles para dar cabida a varias personas.
- XVII. **BANQUETA:** Ver acera.
- XVIII. **BARDA:** Muro hecho de cualquier material perdurable, que delimita un espacio abierto o un predio.
- XIX. **BARRIO:** Zona de un pueblo o ciudad con características homogéneas en cuanto a su población y a su paisaje urbano. Generalmente cuenta con elementos que le han dado cohesión: una plaza, un templo parroquial, un mercado, viviendas entre otras. En algunas ciudades, los barrios coinciden con delimitaciones político administrativas y llegan a formar verdaderas unidades urbanas.
- XX. **BASAMENTO:** Cuerpo inferior de un edificio sobre el que desplantan los demás elementos de la estructura.
- XXI. **BIEN:** Todo objeto de propiedad privada o del dominio público que satisface necesidades materiales o culturales del hombre.
- XXII. **BIEN CULTURAL:** Objeto de valor histórico, artístico, científico o técnico que contribuye al fomento o enriquecimiento de la cultura humana.
- XXIII. **BIEN INMUEBLE:** El que no puede trasladarse de un sitio a otro sin alterar sus cualidades o las del medio en que se encuentra; se considera parte de él tanto el mobiliario que le pertenece, como los demás elementos que determinan su imagen arquitectónica.
- XXIV. **BIEN MUEBLE:** El que puede trasladarse de un sitio a otro sin perjuicio de sus cualidades o de las del medio en que se encuentra.
- XXV. **BIEN PATRIMONIAL:** Mueble o inmueble que constituye una herencia espiritual o intelectual.
- XXVI. **CALLE:** Espacio urbano de uso público, destinado al tránsito de vehículos o peatones. Cada una de las franjas verticales que, junto con los cuerpos horizontales, permiten esquematizar una fachada o retablo para facilitar su descripción o estudio.
- XXVII. **CARTEL:** Papel o lámina rotulada o impreso con letras palabras, frases, dibujos, signos, etc., destinados a la difusión de mensajes al público.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- XXVIII. **CATÁLOGO:** Documentación que contiene el registro sistematizado de objetos, bienes muebles o inmuebles, describiendo sus características con fines determinados.
- XXIX. **CENTROS DE CIUDAD:** Delimitación territorial donde se desempeñan funciones de interés general del conjunto de la población. Comprende el área donde se localizan los principales edificios públicos que alojan las instituciones gubernamentales, administrativas, financieras, entre otras.
- XXX. **CENTRO HISTÓRICO:** Zona de una ciudad que comprende espacios urbanos y los inmuebles históricos relevantes. Casi siempre coincide con el distrito central de una ciudad y se distingue por su homogeneidad, resultado de su volumetría, sus edificios, sistemas o materiales de construcción empleados, del trazo y la concepción de sus calles y espacios públicos.
- XXXI. **COMISIÓN:** Comisión de Protección de la Imagen Urbana en el Centro Histórico.
- XXXII. **CONSERVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS:** Conjunto de acciones y obras tendientes a preservar los valores históricos y artísticos de dichos centros, permitiendo a la vez el uso adecuado de sus edificios para satisfacer las necesidades de la población.
- XXXIII. **CONSOLIDAR:** A las acciones necesarias, reparación de una construcción o elemento arquitectónico para detener el proceso de deterioro de los componentes del inmueble que puedan afectar su firmeza o estabilidad.
- XXXIV. **CONTRAFUERTE:** Elemento arquitectónico construido en saliente del muro para apuntalarlo o reforzarlo.
- XXXV. **CORNISA:** Elemento arquitectónico en voladizo que corona la fachada de un edificio o de un cuerpo, con el fin de protegerlo de los escurrimientos pluviales.
- XXXVI. **CUBIERTA:** Ver techumbre.
- XXXVII. **CÚPULA:** Bóveda que un edificio o parte de él; generalmente es de forma esférica y se levanta sobre una planta circular, cuadrangular, hexagonal, octagonal o elíptica.
- XXXVIII. **DETERIORO:** Daño que sufren los objetos por la acción de factores naturales o humanos.
- XXXIX. **DETERIORO DE LA IMAGEN URBANA:** El que se produce en el conjunto formado por espacios públicos e inmuebles a causa de alteraciones, agregados, instalaciones inadecuadas, o debido a la falta de armonía entre los inmuebles antiguos y los construidos recientemente, por diferencia de altura, de volúmenes construidos o bien por el contraste entre las características de los materiales y sistemas constructivos utilizados.
- XL. **DIRECCIÓN:** La DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Valladolid Yucatán.
- XLI. **DIRECCIÓN DE OBRAS:** La DIRECCIÓN de Obras Públicas del Municipio de Valladolid Yucatán.
- XLII. **DIRECTOR:** Al Titular de la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Vivienda y Vivienda del Municipio de Valladolid Yucatán.
- XLIII. **DRO:** Al Director Responsable de Obra.
- XLIV. **EL PROGRAMA:** Al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Valladolid.
- XLV. **EL PROGRAMA PARCIAL:** Al proyecto autorizado, derivado del Programa de Desarrollo Urbano, que con mayor detalle cubre un área específica del territorio y es la base para regular y controlar las acciones urbanas en dicha extensión del territorio.
- XLVI. **ELEMENTO ARQUITECTÓNICO:** El que forma parte de un inmueble: cornisa, ventana, muro, columna, entre otros.
- XLVII. **ELEMENTO URBANO:** Todo aquel componente físico de la ciudad: edificios, calle, plaza, acera, mobiliario urbano, entre otros.
- XLVIII. **ESCALA:** Instrumento de medida con una serie de subdivisiones. // 2. Orden de grandeza o magnitud. // 3. Medio de comparación o evaluación.
- XLIX. **ESPACIO:** Extensión física comprendida entre determinados límites, que puede estar condicionada o reservada para un uso específico.
- L. **ESPACIO URBANO:** Aquel que en los centros de población está delimitado por construcciones o por elementos naturales. Generalmente de uso público y permite la circulación vehicular y



# Gaceta Municipal

## H. Ayuntamiento de Valladolid

### Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid



- peatonal, así como la recreación y reunión de los habitantes. Los espacios urbanos más característicos son: las calles, plazas, parques y jardines públicos.
- LI. FACHADA: Paramento exterior de un edificio. La imagen urbana de los centros históricos se determina en gran parte por el conjunto de las fachadas de los inmuebles. Como resultado del análisis de los elementos de la fachada puede deducirse la época de construcción.
  - LII. FRACCIONADOR: Al propietario o poseedor de un predio cuya finalidad es la de generar la división del mismo para formar un fraccionamiento o de la ejecución de las obras de urbanización.
  - LIII. GOBIERNO: El Gobierno del Estado de Yucatán
  - LIV. IMAGEN URBANA: Impresión que produce una ciudad o población debido a la interrelación de diversos factores: disposición, orden, estado físico de lo edificado y de la vía pública, usos del suelo, eficiencia de los servicios públicos, condiciones ecológicas, comportamiento y hábitos socioculturales de los habitantes.
  - LV. INTERVENCIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS: Obra o acción de carácter técnico, legal o administrativo relacionada con la restauración, aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de un centro histórico.
  - LVI. INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia
  - LVII. INBA: Instituto Nacional de Bellas Artes
  - LVIII. INFRACCIÓN: Es la inobservancia o violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente "REGLAMENTO".
  - LIX. INFRAESTRUCTURA: Se entiende por infraestructura al agua potable, la electrificación, los drenajes pluviales, los sistemas de tratamiento de aguas negras, el alumbrado público, la telefonía, los sistemas de riego, con sus implementos de conducción, medición, regulación, derivación que pueden colocarse de manera subterránea, terrestre o aérea.
  - LX. INMUEBLE: Al terreno y las construcciones que en él se encuentren.
  - LXI. INSTALAR: Establecer, colocar, sujetar o poner un anuncio ya sea pintado, proyectado, impreso, adosado, soldado, pegado o ejecutado y expuesto por cualquier otro medio, así como realizar cualquier acción de emisión, mejoramiento, mantenimiento o modificación de anuncios.
  - LXII. INTEGRACIÓN: A la acción de reponer las partes carentes de algún elemento arquitectónico o bien la totalidad del mismo, distinguiendo los nuevos materiales de los originales.
  - LXIII. INTERVENCIÓN: Cualquier acción que se ejecute sobre un bien patrimonial.
  - LXIV. INVASIÓN: Toda ocupación no autorizada de la vía pública.
  - LXV. JARDÍN PÚBLICO: Espacio urbano abierto al uso público, con plantas, arbustos, árboles de sombra. Y equipado con bancas, fuentes, monumentos u otro tipo de mobiliario urbano.
  - LXVI. LEY FEDERAL: Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
  - LXVII. LIBERAR: Al retiro de elementos arquitectónicos, escultóricos, de acabados o de instalaciones, que, sin mérito histórico-artístico, hayan sido agregados al inmueble que pongan en peligro su estabilidad, alteren su función y el valor artístico, ambiental o histórico.
  - LXVIII. LICENCIA: Es el acto administrativo por el cual la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Vivienda autoriza determinado asunto.
  - LXIX. MACIZO: Muro o paramento cerrado situado entre dos vanos. Masa o porción de albañilería de una obra construida sin hueco alguno, que sirve de sostén o de contrafuerte.
  - LXX. MOBILIARIO URBANO: Todos aquellos elementos instalados en el espacio público para ornamento, delimitación, instalaciones de uso específico tal como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones, basureros, señalización, iluminación, etc.
  - LXXI. MONUMENTO ARTÍSTICO: Inmuebles que por determinación de ley fueron construidos de 1900 a la fecha y que revisten algún valor estético relevante. Obra arquitectónica, escultórica, pictórica, grabado o cualquier otra, creada por el hombre que se hace memorable por su mérito excepcional y por su valor estético.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- LXXII. **MONUMENTO HISTÓRICO:** Los inmuebles que fueron construidos dentro del periodo del siglo XVI al XIX, vinculado históricamente con la vida social, política, económica o cultural de un país o población.
- LXXIII. **MUNICIPIO:** El H. AYUNTAMIENTO de Valladolid.
- LXXIV. **MUTILACIÓN:** Acción por la cual se elimina uno o varios componentes de un elemento urbano o inmueble.
- LXXV. **NIVELES DE EDIFICACIÓN:** Se refiere al número de entre pisos que conforman una edificación.
- LXXVI. **NOMENCLATURA:** A las denominaciones de las vías públicas, predios, desarrollos inmobiliarios, espacios públicos, jardines y plazas.
- LXXVII. **NORMA:** 1. Regla que debe seguirse o a la que deben ajustarse los criterios para el desarrollo de un proyecto o de una obra. // 2. A las Normas Federales, Estatales y Municipales vigentes relacionadas con el Desarrollo Urbano, Vivienda y las Construcciones.
- LXXVIII. **NORMAS TÉCNICAS:** A las Normas Técnicas Complementarias al presente “REGLAMENTO”.
- LXXIX. **OBRAS PÚBLICAS:** A la DIRECCIÓN de Obras Públicas Municipales del AYUNTAMIENTO Constitucional.
- LXXX. **OCUPACIÓN:** Permanencia temporal en un lugar determinado de la vía pública realizando actividades comerciales y otras específicamente autorizadas, tomando posesión física de ella. En el caso de las vías públicas se prevé que la ocupación pueda presentarse en una o más de sus formas: subterránea, superficial o aérea.
- LXXXI. **PARAMENTO:** Superficie visible de un muro, una fachada o de algún material empleado en la construcción. // 2. Sucesión de fachadas exteriores de los edificios, ubicadas a lo largo de una calle.
- LXXXII. **PATRIMONIO:** Conjunto de bienes propiedad de una persona o de instituciones públicas o privadas. // 2. Herencia espiritual o cultural
- LXXXIII. **PAVIMENTO:** Revestimiento resistente que se coloca sobre el suelo de calles y plazas para que el piso sea sólido y transitable.
- LXXXIV. **PATRIMONIO EDIFICADO:** A todo inmueble con valor cultural que puede ser arqueológico, histórico, ambiental o de carácter vernáculo.
- LXXXV. **PEATONAL:** Se aplica al espacio público destinado a la circulación de las personas que se trasladan a pie y que puede utilizarse para funciones de descanso, recreo, etc.
- LXXXVI. **PERITO RESPONSABLE:** Es el profesional ingeniero civil o arquitecto con los conocimientos demostrables con un registro como perito extendido por la DIRECCIÓN, quien tiene la responsabilidad de los proyectos estructurales, electromecánicos, arquitectónicos o cualquier tipo de instalaciones en materia de anuncios.
- LXXXVII. **PERMISO:** Es el acto administrativo mediante el cual se expide una autorización temporal o consentimiento que se otorga para realizar por algún tiempo determinada actividad, siendo expedida por la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- LXXXVIII. **PLAZA:** Espacio urbano abierto, rodeado generalmente de edificaciones. Constituye uno de los elementos más importantes de las estructuras urbanas de las ciudades hispanoamericanas y se considera como el punto de partida para el trazo de la ciudad. Es también el centro comercial, religioso, político y social.
- LXXXIX. **PREDIO:** Superficie de terreno ubicada en una zona urbana o suburbana.
- XC. **PROTECCIÓN:** Acciones preventivas de tipo legal, técnico y administrativo, que por medio de las leyes o REGLAMENTOS tienen como finalidad evitar o detener el deterioro de los elementos y bienes del patrimonio cultural estatal y municipal causados por agentes naturales
- XCI. **RECURSO ADMINISTRATIVO:** Todo medio de impugnación de que disponen los particulares que a su juicio se consideren afectados en sus derechos o intereses, por un acto de la autoridad municipal para obtener de la propia autoridad una revisión del acto reclamado, con la finalidad de que lo revoque, modifique o lo ratifique según el caso.



- XCII. **REGLAMENTO:** 1. Al conjunto de normas y preceptos que por autoridad competente se da para la aplicación de una ley, para el régimen de un organismo privado o público, para la dotación de un servicio, para la conservación del patrimonio cultural. // 2. Al presente “REGLAMENTO” de Construcciones del Municipio de Valladolid.
- XCIII. **RECUPERACIÓN:** Se refiere al proceso de restauración, rehabilitación, conservación y reintegración de edificios, para preservar su valor histórico, arquitectónico y patrimonial. Y devolver a un edificio su valor estético o funcional.
- XCIV. **REHABILITACIÓN:** Al conjunto de intervenciones que permiten la recuperación de las condiciones óptimas estructurales y espaciales.
- XCV. **REINTEGRACIÓN:** A la acción de reubicar en su sitio correspondiente a aquellos elementos arquitectónicos e históricos, que fueron removidos del lugar original.
- XCVI. **REPARACIÓN:** Las acciones que tienen por objeto corregir el deterioro natural o inducido de la estructura y de la funcionalidad de una edificación o de sus elementos.
- XCVII. **RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD:** A los profesionales con cédula registrada que por cada especialidad otorgan su responsiva para el trámite de la Licencia para Construcción correspondiente.
- XCVIII. **RESPONSIVA:** Responsabilidad que una persona admite al otorgar y suscribir un dictamen, análisis, opinión o estudio sobre determinado tema específico de su profesión, actividad o especialidad.
- XCIX. **RESTAURACIÓN:** Son las acciones realizadas en un monumento para reparar, proteger y conservar de los elementos arquitectónicos y urbanos, de acuerdo a sus características técnicas, arquitectónicas y a sus valores históricos los cuales han sido alterados o deteriorados, todo bajo un criterio de respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
- C. **REUTILIZACIÓN:** A la aplicación de modalidades de uso de un monumento, sin alterar la integridad de su estructura y su entorno.
- CI. **SALEDIZO:** Cuerpo o elemento arquitectónico, ya sea vertical u horizontal que sobresale del paramento de un muro.
- CII. **SECTUR:** Secretaría de Turismo.
- CIII. **SEÑALAMIENTO URBANO:** elementos que contiene letras, signos y símbolos utilizados para orientar o dar información necesaria a los usuarios de la ciudad.
- CIV. **SITIOS PATRIMONIALES:** Ámbito físico en el que se manifiestan la historia, la cultura o tradiciones y que se considera importante conservar, ya sea por sus características naturales o por las obras y modificaciones realizadas por el hombre. Dentro de estos se consideran los centros históricos, las haciendas, parques naturales, zonas arqueológicas, entre otras.
- CV. **TECHUMBRE:** Elemento de construcción que cierra por la parte superior un espacio para protegerlo de la intemperie. Puede consistir en una bóveda o por armaduras, vigas y por una cubierta protectora, con inclinación necesaria para el desalojo de agua.
- CVI. **TOLDO:** Cubierta sostenida de la pared exterior del edificio destinado para producir sombra.
- CVII. **TRAZA URBANA:** Estructura geométrica de la ciudad. Representación gráfica de una ciudad en la que se destaca su estructura vial.
- CVIII. **USO ACTUAL:** Se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis.
- CIX. **USO ORIGINAL:** Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación.
- CX. **VALOR:** Grado de utilidad o estimación que tiene para el hombre aquellos objetos o creaciones de todo tipo, que satisfacen sus necesidades materiales o culturales.
- CXI. **VANO:** Parte hueca del muro que sirve para la iluminación y ventilación interior o como paso entre la vía pública y las edificaciones, generalmente se utiliza como puerta o ventana.
- CXII. **VIALIDAD:** Vía pública destinada a la circulación peatonal y vehicular que brinda acceso a los predios adjuntos.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- CXIII. VIA PÚBLICA: Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito, servir para la ventilación, iluminación y asolamiento de los edificios que la limitan, dar acceso a los predios colindantes y para alojar cualquier instalación de una obra o de un servicio público.
- CXIV. ZONAS PATRIMONIALES: El área con antecedentes históricos, edificación patrimonial e imagen homogénea protegida por ley o REGLAMENTO o por proteger según un plan de Desarrollo Urbano.
- CXV. ZONIFICACIÓN: A la división del entorno urbano en áreas en las que se definen los usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, de conformidad a lo dispuesto en el programa.

**Artículo 3.** El AYUNTAMIENTO en materia de Desarrollo Urbano, con el apoyo de los consejos consultivos correspondientes, deberá elaborar políticas y programas parciales de conservación y mejoramiento de la imagen urbana, del uso del suelo y la vía pública, así como establecer y definir el conjunto de normas técnicas, funciones, procedimientos y responsabilidades del AYUNTAMIENTO, sus dependencias, organismos descentralizados, de consulta pública y demás instancias de participación social, en la conservación y mejoramiento de la imagen, ambiente, comunicación, conjuntos fisonómicos, usos y destinos de zonas.

**Artículo 4.** El AYUNTAMIENTO ejercerá las funciones ejecutivas señaladas en este REGLAMENTO a través del Presidente Municipal y los titulares y/o encargados dentro de la DIRECCIÓN, quienes tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Regular el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el bien público y con apego a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el Atlas de Riesgos del Municipio y a las Leyes sobre la materia.
- II. Establecer los lineamientos técnicos y administrativos para que las Construcciones, calles, avenidas, instalaciones y servicios públicos, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, calidad e higiene.
- III. Conceder o negar permisos, licencias y constancias para la realización de obras y actividades relacionadas con el Desarrollo Urbano y la Vivienda de acuerdo con este REGLAMENTO.
- IV. Realizar Inspecciones a las obras en ejecución, para verificar el cumplimiento de las licencias, planos y proyectos autorizados.
- V. Ordenar la suspensión o clausura de las obras que Incumplan a los casos previstos por este REGLAMENTO.
- VI. Realizar un Dictamen Técnico para la Presidencia Municipal de los trabajos que se deben realizar en los edificios en estado ruinoso y de las obras peligrosas.
- VII. Dictaminar acerca de la seguridad en el uso de explosivos y materiales inflamables.
- VIII. Dictaminar las disposiciones para prevenir y/o suprimir las molestias que causen los establecimientos o instalaciones malsanos y en el caso de necesidad del cierre o la adecuación de estos, informar al Presidente Municipal.
- IX. Realizar con cargo a los propietarios las obras ordenadas en cumplimiento a lo dispuesto en este REGLAMENTO, que no se realicen en los plazos fijados.
- X. Ordenar y ejecutar demolición
- XI. es de edificaciones en los casos previstos por este REGLAMENTO.
- XII. Autorizar o negar de acuerdo con este REGLAMENTO y demás disposiciones sobre la materia, el uso o destino de una edificación o instalación.
- XIII. Imponer las sanciones correspondientes por incurrir en violaciones a este REGLAMENTO.
- XIV. Realizar y Cancelar los nombramientos de los Directores Responsables de Obras y llevar un correcto registro de estos.
- XV. Las demás que le confieran las Leyes, este REGLAMENTO y cualesquiera otras disposiciones.

**Artículo 5.** El titular de la DIRECCIÓN deberá ser Ingeniero Civil, Arquitecto o Profesionista de una carrera a fin, con título y cédula profesional vigente, legalmente expedidos y registrados; con un mínimo de experiencia de cinco años en el ejercicio de su profesión y que acredite tener al menos cinco años de residencia en Valladolid.



## II. DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.

**Artículo 6.** Un “DRO” es aquella persona que actúa como colaborador de la DIRECCIÓN haciéndose responsable del cumplimiento de este REGLAMENTO en los proyectos y en las obras que Firme como Responsable de revisión, supervisión y/o Construcción. El nombramiento de “DRO” se adquiere con el registro de la persona ante la DIRECCIÓN, cumpliendo previamente con los requisitos establecidos en el Artículo 7 y Artículo 8 de este REGLAMENTO.

**Artículo 7.** Para poder obtener el nombramiento de DRO ante la DIRECCIÓN se requiere que la persona solicitante posea cédula profesional de cualquiera de las siguientes profesiones:

- I. Ingeniero Civil.
- II. Arquitecto.
- III. Ingeniero-Arquitecto.
- IV. Ingeniero Constructor Militar.
- V. Urbanista, o
- VI. Profesión similar a las anteriores.

**Artículo 8.** Requisitos para obtener el nombramiento como DRO:

- I. Copia por ambas caras del Título Profesional registrado ante la dirección de Profesiones del Estado.
- II. Copia por ambas caras de la Cédula Profesional registrada ante la dirección de Profesiones del Estado.
- III. Comprobación, como mínimo, de tres años de residencia en el Municipio.
- IV. Comprobación, como mínimo, de cinco años de haber obtenido su Título y Cédula Profesional.
- V. Aprobar ante la DIRECCIÓN el examen acerca de EL PROGRAMA y este REGLAMENTO.
- VI. Presentar ante la DIRECCIÓN, la solicitud de Registro con la firma de compromiso en la que se compromete a aplicar las LEYES, NORMAS, el presente REGLAMENTO y OTROS REGLAMENTOS vigentes de su especialidad para el diseño y construcción de obras en el Municipio de Valladolid.

**Artículo 9.** Se entiende que un DRO otorga su responsiva cuando:

- I. Suscriba una solicitud de Licencia para Construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este REGLAMENTO, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por otra persona, siempre y cuando este vigile el proceso de la misma en apego al proyecto autorizado.
- II. Suscriba una solicitud de demolición.
- III. Tome a su cargo la operación y mantenimiento de una obra en ejecución.
- IV. Suscriba la documentación necesaria, para registrar las modificaciones durante la construcción de la obra, notificando a la DIRECCIÓN las características y magnitud de éstas, a fin de proceder a su regularización.
- V. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación.
- VI. Suscriba el Dictamen de seguridad y operación de una edificación.

**Artículo 10.** Obligaciones del DRO:

- I. Revisar y dar el visto bueno, si así fuera el caso, a los proyectos arquitectónicos para tramitar la licencia para la construcción correspondiente.
- II. Vigilar que, durante la ejecución de la obra, se cumpla con el proyecto autorizado y con los ordenamientos y demás disposiciones establecidas en este REGLAMENTO.
- III. Responder de cualquier omisión o violación a las disposiciones de este REGLAMENTO.
- IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y de terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.
- V. Observar en la elaboración del Dictamen de Seguridad y Operación, el cumplimiento de las pruebas de carga, del funcionamiento de las instalaciones y la construcción de los dispositivos de seguridad contenidos en el presente REGLAMENTO.
- VI. Refrendar su registro como DRO cada cambio de Administración Municipal, dentro de los primeros 90 días naturales. En caso de no realizar este trámite el registro quedará suspendido.



- VII. Avisar a la DIRECCIÓN de la conclusión de los trabajos para obtener la Constancia de Terminación de la Obra y en su caso, la Autorización de la Ocupación de la misma.
  - VIII. Debe conocer el atlas de riesgos y peligros del municipio para apegar toda obra a las directrices de protección civil.
- Determinar las obras de mitigación en caso de que el riesgo sea mitigable.

**Artículo 11.** Las funciones de un DRO terminarán en las obras cuando:

- I. Ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del DRO. En este caso se deberá levantar un acta asentando los motivos por los que suspende o retira su RESPONSABILIDAD, así como el avance de la obra hasta el momento; anexando una copia de la misma a la Bitácora de la Obra. La DIRECCIÓN ordenará la suspensión de la obra y no permitirá la reanudación de los trabajos hasta en tanto no se designe nuevo DRO.
- II. Cuando no haya refrendado su registro de DRO. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su RESPONSABILIDAD.
- III. El término de las funciones del DRO no lo exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsabilidad.

### III. PERITOS RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD.

**Artículo 12.** El “RESPONSABLE POR ESPECIALIDAD” es el Profesional con los conocimientos técnicos necesarios para responder en forma individual, en todos los aspectos, de las obras en las que otorgue su RESPONSABILIDAD, relativos al Diseño Urbano y Arquitectónico, a la Seguridad Estructural, a las Instalaciones, a la explotación de yacimientos y al Constructor de Obra Civil, según sea el caso, y deberá cumplir con los requerimientos establecidos en el Artículo 13 del presente “REGLAMENTO”.

**Artículo 13.** Para obtener las licencias de construcción que otorga la “DIRECCIÓN”, se exigirá firma del “DRO” y de los “RESPONSABLE POR ESPECIALIDAD” para los casos siguientes:

- I. Responsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, para:
  - a. Fraccionamientos, conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas, centros de salud, edificaciones para exhibiciones, estaciones y terminales de transporte terrestre, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos o cerrados de uso público de cualquier magnitud;
  - b. Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico, arqueológico y ecológico, ya sea federal, estatal o municipal; y
  - c. Todas las edificaciones que tengan más de 300.00 m<sup>2</sup> cubiertos o más de 6.00 m de altura sobre el nivel de la acera o con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados o más de 1,000 en locales abiertos.
- II. Responsable en Seguridad Estructural para:
  - a. Aquellas construcciones cuya falla estructural constituyan un peligro por contener sustancias tóxicas o explosivas,
  - b. Aquellas cuyo funcionamiento es esencial en una emergencia urbana, como: hoteles; hospitales, clínicas y centros de salud; escuelas; terminales de transporte aéreo o terrestre; estaciones de policía y bomberos; centrales eléctricas, de telecomunicaciones, o de cine; centrales de petroquímicos; estadios y campos deportivos; depósitos de sustancias inflamables o tóxicas; museos; edificios que alojen archivos o registros públicos, y aquellos que por naturaleza similar así lo determine la DIRECCIÓN;
  - c. Aquellas edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar; oficinas, locales o construcciones comerciales; hosterías, construcciones industriales; edificaciones para el culto, centros de reunión, salas de espectáculos y clubes con áreas de reunión para alojar más de 100 concurrentes.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- d. Anuncios adosados, colgantes, de azotea y auto soportados con una altura mayor de 3 m, Torres para Antenas y Estructuras sensibles a ráfagas de viento; y
  - e. Cualquier tipo de construcción de espacios techados con claros mayores de 8 m entre apoyos y Bardas con una altura mayor a 2.50 m.
- III. Responsable en instalaciones para los casos siguientes:
- a. En los conjuntos habitacionales, edificios para vivienda multifamiliar o plurifamiliar, hoteles, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos; Centros o plazas comerciales; hospitales, clínicas y centros de salud, laboratorios de cualquier tipo, instalaciones para exhibiciones, crematorios, terminales de transporte aéreo o terrestre; centrales de telecomunicaciones, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos, industria ligera, mediana y pesada, estaciones de servicio y venta de combustible, estaciones y subestaciones eléctricas, instalaciones de emergencia, cárcamos y bombas, circos y ferias de cualquier magnitud;
  - b. El resto de las edificaciones que tengan más de 300.00 m<sup>2</sup> cubiertos o más de 6.00 m de altura sobre el nivel de la acera o con capacidad para más de más de 100 concurrentes en locales cerrados o más de 1,000 en locales abiertos.
  - c. En toda edificación que cuente con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, o con escaleras o rampas electromecánicas.
  - d. En todo depósito, almacén o bodega destinado o usado para guardar materiales o productos tóxicos, insalubres, combustibles o biológicos infecciosos o que representan algún tipo de riesgo.
- IV. Responsable Constructor de Obra Civil, para la correcta ejecución según planos, especificaciones, NORMAS, "OTROS REGLAMENTOS" y el presente REGLAMENTO para todas las obras enunciadas en los incisos I, II, y III del presente Artículo.
- V. Responsable en la Explotación de Yacimientos.

En caso de no existir alguno de los "RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD", el DRO será el que quedará ante la DIRECCION como responsable en esa especialidad.

**Artículo 14.** Para ser perito RESPONSABLE POR ESPECIALIDAD debe presentar la cédula profesional correspondiente en algunas de las profesiones siguientes:

- I. Para Diseño Urbano y Arquitectónico:
  - a. Arquitecto
  - b. Ingeniero-Arquitecto
  - c. Ingeniero Civil
  - d. Urbanista
  - e. Afines a estas disciplinas
- II. Para Seguridad Estructural:
  - a. Ingeniero Civil
  - b. Ingeniero Constructor Militar
  - c. Ingeniero-Arquitecto
  - d. Arquitecto, o
  - e. Afines a estas disciplinas.
- III. Para las instalaciones:
  - a. Arquitecto
  - b. Ingeniero Mecánico
  - c. Ingeniero Mecánico-Electricista
  - d. Ingeniero Electricista
  - e. Ingeniero Industrial
  - f. Ingeniero Civil
  - g. Ingeniero Constructor Militar, o
  - h. Afines a estas disciplinas.
- IV. Para la Construcción de Obra Civil:
  - a. Arquitecto



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- b. Ingeniero-Arquitecto
  - c. Ingeniero Civil
  - d. Ingeniero Constructor Militar, o
  - e. Afines a estas disciplinas.
- V. Para la Explotación de Yacimientos:
- a. Ingeniero Civil
  - b. Minero
  - c. Geólogo
  - d. Arquitecto.

Y en cualquier caso no haber sido suspendido o sancionado por incumplimiento profesional. Estar inscrito en el registro del AYUNTAMIENTO de peritos responsables de la explotación de yacimientos y ser de nacionalidad mexicana.

**Artículo 15.** El Perito Responsable por Especialidad otorga su responsiva, cuando:

- I. Suscribe la solicitud de licencia según su área de competencia.
- II. Suscribe el escrito dirigido al H. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID, YUCATAN, aceptando la responsabilidad de Perito Responsable.
- III. Suscribe un dictamen o informe técnico sobre la estabilidad y seguridad de los trabajos en las obras e instalaciones que están bajo su responsabilidad o para cualquier otro en que sea requerido profesionalmente para hacerlo.

**Artículo 16.** Son obligaciones de los Peritos Responsables por Especialidad

- I. Del Responsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:
  - a. Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el Artículo 13, fracción I de este REGLAMENTO;
  - b. Que el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, cumpla con las disposiciones establecidas por el REGLAMENTO, así como las leyes, NORMAS y disposiciones vigentes de diseño urbano y arquitectónico y de preservación de edificios o zonas patrimoniales.
- II. Del Responsable en Seguridad Estructural:
  - a. Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el Artículo 13, fracción II de este REGLAMENTO;
  - b. Suscribir conjuntamente con el DRO la solicitud de licencia, cuando éste último lo requiera.
  - c. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este REGLAMENTO, relativas a su especialidad;
  - d. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este REGLAMENTO, así como las leyes, NORMAS y disposiciones vigentes en la materia;
- III. Del Responsable en Instalaciones:
  - a. Suscribir las memorias y proyectos, cuando se trate de obras previstas en el Artículo 13, fracción III de este REGLAMENTO;
  - b. Suscribir conjuntamente con el DRO la solicitud de licencia, cuando éste último lo requiera.
  - c. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este REGLAMENTO, relativas a su especialidad.
  - d. 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;
- IV. Del Responsable Constructor de Obra Civil:
  - a. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este REGLAMENTO, relativas a su especialidad.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- b. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las NORMAS de calidad del proyecto;
  - c. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y de terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante el proceso de ejecución de la obra.
  - d. Llevar una bitácora en cualquier obra de uso público y en aquellas de uso particular con superficie mayor de 300.00m<sup>2</sup> cubiertos o a partir de 6.00 m de altura, en la cual se anotarán los datos siguientes:
    - 1. Nombre, atribuciones y firmas del DRO, de los RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD, y si lo(s) hubiere, del (de los) residente(s) de obra;
    - 2. Fecha de las visitas del DRO y de los “RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD”, si los hubiere;
    - 3. Modificaciones en el proyecto, materiales y especificaciones, indicando quién las ordena y cuándo;
    - 4. Instrucciones y detalles complementarios necesarios para la ejecución de las obras, y
    - 5. Fechas de apertura, de iniciación de cada etapa de la obra y de cierre de la misma.
- V. Del responsable de la explotación de yacimientos pétreos:
- a. Dirigir y vigilar el proceso de explotación en forma constante y permanente.
  - b. Hacer cumplir las especificaciones del proyecto, en las obras que se ejecuten y las medidas de seguridad ordenadas en la licencia y/o en el REGLAMENTO.
  - c. Llevar un libro o bitácora, el cual estará foliado y debidamente encuadernado que permanecerá en el lugar de la explotación y a disposición de los supervisores del AYUNTAMIENTO desde el inicio de los trabajos; el cual en su primera hoja tendrá los siguientes datos:
    - 1. Nombre y ubicación del yacimiento
    - 2. Nombres y domicilios del titular y del perito
    - 3. Fechas de expedición y vencimientos de la licencia
    - 4. Fecha de iniciación de los trabajos de explotación
  - d. En las hojas siguientes el perito anotará y suscribirá sus observaciones en relación con el proceso de explotación, medidas de seguridad, causa y soluciones dadas a los problemas que se presenten, incidentes, y accidentes de trabajo, cambios de frente de explotación autorizados y en general, la información técnica suficiente para escribir la memoria de la explotación, agregando la fecha de cada anotación, así como las observaciones de los inspectores del AYUNTAMIENTO.
  - e. Responder ante el AYUNTAMIENTO por cualquier violación a las disposiciones de la licencia, del REGLAMENTO o de otros ordenamientos aplicables al caso.
  - f. Refrendar su registro del perito responsable cada tres años.
  - g. Avisar por escrito al AYUNTAMIENTO, la terminación de los trabajos de explotación
  - h. Notificar por escrito al AYUNTAMIENTO, con tres días de anticipación, la fecha en que se retira su responsiva profesional, explicando los motivos.
  - i. Informar al AYUNTAMIENTO, el uso de explosivos en la excavación indicando la fecha y hora aproximada de las explotaciones.
  - j. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, memorias de cálculo y conservar un juego de copias de estos.

**Artículo 17.** El perito responsable por especialidad, cesa en sus funciones cuando:

- I. Expira la vigencia de la licencia o terminan los trabajos.
- II. Se le haya suspendido o cancelado el registro como perito.
- III. Solicita por escrito al AYUNTAMIENTO retirar su responsiva, previa entrega del acta que suscriban al perito que entrega y el que recibe, así como el titular y el inspector que designe el AYUNTAMIENTO.
- IV. El titular solicite por escrito al AYUNTAMIENTO el cambio de perito responsable proponiendo el sustituto. Aprobado el cambio por el AYUNTAMIENTO se hará constar en un acta, en la que participaran el perito que entrega al que recibe, así como el titular y el inspector que designe el AYUNTAMIENTO. En todos los casos anteriores, el cese en sus funciones de perito, no lo exime ante el AYUNTAMIENTO de las responsabilidades administrativas contraídas durante el tiempo que dura su intervención como



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



perito responsable en la explotación del yacimiento, por el término de un año, contando a partir de la fecha de su retiro oficial. La responsabilidad civil y penal subsistirá de acuerdo a la legislación aplicable.

**Artículo 18.** El AYUNTAMIENTO suspenderá o cancelará el registro del perito responsable sustituto y previa aceptación por el AYUNTAMIENTO se proceda al acto de entrega y recepción de los trabajos de explotación; sin perjuicio de que el perito saliente subsane las irregularidades cometidas durante su desempeño en la explotación del yacimiento. El AYUNTAMIENTO avisará de las suspensiones y cancelaciones de registros de peritos al colegio de profesionales que corresponda.

**Artículo 19.** La responsabilidad de un DRO y de los RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD referente a la ejecución de la obra en el ámbito de su respectiva competencia, subsistirá por un periodo de doce meses contados a partir de la fecha de expedición de la Constancia de Terminación de Obra, y de la Autorización de Ocupación, en su caso, a las que se refieren el Artículo 21 y Artículo 22 de este REGLAMENTO, o a partir de la fecha en que haya dado el caso previsto en la fracción I del Artículo 11.

#### IV. DERECHOS, TRÁMITES, LICENCIAS, FACTIBILIDADES, CONSTANCIAS Y AUTORIZACIONES

**Artículo 20.** El costo de los derechos, licencias, trámites, factibilidades, constancias y autorizaciones, serán referente a la tabulación vigente de la ley de hacienda del municipio de Valladolid, Yucatán.

#### V. TERMINACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS OBRAS.

**Artículo 21.** Los propietarios o poseedores están obligados a tramitar ante la “DIRECCIÓN” la Constancia de Terminación de las Obras ejecutadas en sus “PREDIOS”, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas.

**Artículo 22.** La Autorización de Ocupación es el documento por el cual la “DIRECCIÓN”, hace constar que una instalación o edificación que se ejecuta según los casos señalados en el Artículo siguiente, reúne las condiciones de seguridad y operación previstas en este REGLAMENTO, previa inspección de las mismas y siempre que las pruebas de carga y de instalaciones resulten satisfactorias. Dicho Dictamen de Seguridad y Operación deberá estar elaborado por un “DRO” y se renovará anualmente excepto cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará, además, cada vez que cambie de ubicación.

**Artículo 23.** Requieren la Autorización de Ocupación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Las escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza o a las actividades académicas, los edificios destinados para gobierno o para servicio público o privado, como oficinas, hospitales e iglesias o templos.
- II. Los centros de reunión tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, centros nocturnos, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otro con usos similares. Las instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil.
- III. Los transportadores electromecánicos. En este caso, la Autorización a que se refiere este Artículo sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que deba otorgar el DRO en Instalaciones.

**Artículo 24.** Recibida la solicitud para la Constancia de Terminación de la Obra a la que se refiere el Artículo 30, fracción II, de este REGLAMENTO, en un plazo no mayor de quince días hábiles, la DIRECCIÓN ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido deba ser para el otorgamiento de la Licencia. La DIRECCIÓN permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto



aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este REGLAMENTO y sus NORMAS. Asimismo, para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el Artículo anterior, verificará que tanto los requisitos de seguridad para operación y así como las pruebas señaladas en el Capítulo VI de este REGLAMENTO, se cumplieron, otorgando la Autorización de Ocupación, convirtiéndose el propietario desde ese momento, en el responsable de la operación y mantenimiento de la obra a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

**Artículo 25.** Para el funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la Autorización de Operación previo Dictamen de Seguridad y Operación. Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que la edificación reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esa clase, establecimiento o instalaciones exigen este REGLAMENTO y las demás disposiciones relativas.

**Artículo 26.** La DIRECCIÓN está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario o poseedor, por haberse ejecutado en contravención a este REGLAMENTO, independientemente de las sanciones que procedan. Cuando se detecte una obra en proceso de construcción que cumpla con este REGLAMENTO y los demás ordenamientos legales respectivos, así como las disposiciones de EL PROGRAMA, el propietario podrá obtener la Licencia de Construcción debiendo sujetarse al procedimiento de regularización siguiente:

- I. Presentar la solicitud de regularización
- II. Presentar la documentación señalada en el Artículo 30, según el tipo de obra.
- III. Recibida la documentación, la "DIRECCIÓN" practicará una inspección a la obra de que se trate y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables, la "DIRECCIÓN" entregará la Licencia, previo pago de los derechos y sanciones correspondientes.

**Artículo 27.** Cualquier cambio de uso en edificaciones ya construidas que deban cumplir con las condiciones de seguridad y operación previstas en este REGLAMENTO, la DIRECCIÓN otorgará la Autorización de Ocupación, si el cambio solicitado está contemplado y lo permite EL PROGRAMA, siempre y cuando se efectúen las modificaciones y las pruebas de carga e instalaciones necesarias para cumplir con los requerimientos que establece el presente REGLAMENTO para el nuevo uso.

## VI. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRAMITE DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 28.** Licencia de construcción, es el documento expedido por la DIRECCIÓN, por el cual se autoriza a los propietarios construir, ampliar, modificar, reparar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiere en sus predios. Las licencias de construcción, se otorgarán o negarán, por parte de la DIRECCIÓN, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud. La revisión de los expedientes y de los planos respectivos, se harán de acuerdo a los instructivos que para ese efecto formule la DIRECCIÓN y que expida de acuerdo a lo establecido en la fracción XIV del artículo 3 de este REGLAMENTO, los cuales serán publicados en ediciones especiales que se pondrán a disposición del público. Dichos instructivos, serán únicos y de observancia obligatoria para el público y para las autoridades competentes de oficinas municipales y serán actualizados cuando fuere necesario.

**Artículo 29.** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción. Solo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un Director Responsable de Obra y cumpla con los demás requisitos señalados en las disposiciones relativas de este REGLAMENTO.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 30.** A la solicitud de la licencia de construcción, se deberá acompañar una serie de documentos que en este caso será la siguiente:

I. Documentación Técnica:

- a. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del predio.
- b. Copia del recibo de pago o contrato de agua potable.
- c. Copia del talón de pago del impuesto predial del año en curso.
- d. Copia del croquis o plano catastral del predio.
- e. Cinco copias del proyecto de construcción, el que deberá incluir:
  1. Planos arquitectónicos.
  2. Planos de localización señalando la ubicación del terreno en la zona.
  3. Planta de conjunto señalando la ubicación de la construcción en el terreno.
  4. Plantas.
  5. Cortes sanitarios.
  6. Fachadas.
  7. Detalles constructivos de losas, cimientos y sistemas de eliminación de aguas residuales.
  8. Planos estructurales.
  9. Secciones.
  10. Memoria de cálculo.
  11. Planos de las instalaciones.
  12. Redes.
  13. Especificaciones.
  14. Cuadro de referencia que deberá indicar el uso o giro al que se pretende destinar el Proyecto, el nombre del propietario, la ubicación del predio, la superficie del terreno, la superficie de la Construcción, la escala de dibujos utilizada y el nombre, número de cédula profesional y registro municipal del Director Responsable de Obra.
- f. Copia del diseño que contenga el área de estacionamiento de vehículos.
- g. Copia del testimonio de la escritura pública del área de donación.
- h. Copia de la licencia de construcción, del recibo y del plano o los planos aprobados.
- i. Copia de la carta de aprobación y de los planos autorizados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- j. Copia de la licencia de uso del suelo compatible procedente o compatible condicionado y de los planos sellados.
- k. Copia de la carta de aprobación del Fideicomiso de la Ciudad Industrial y de los planos aprobados.
- l. Copia de la aprobación expedida por la Secretaría de Salubridad y Asistencia y del croquis de localización de la fosa séptica.
- m. Copia del REGLAMENTO interno de uso del suelo aprobado.
- n. Copia de la constancia y croquis de división del predio.
- o.

II. La documentación técnica requerida para el trámite de las licencias de construcción según la obra a realizar, será la siguiente:

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n
En obra nueva para casa habitación	✓	✓	✓	✓	✓									
En ampliaciones menores de 40.00 m <sup>2</sup> ., en planta baja.	✓	✓	✓	✓	✓									
En ampliaciones mayores de 40.00 m <sup>2</sup> ., en planta baja o en planta alta.	✓	✓	✓	✓	✓							✓		
Para constancias de alineamiento oficial.	✓		✓											
Para fosas sépticas y pozos.												✓		



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Para constancias de terminación de obra.								✓											
Para la construcción de locales comerciales u oficinas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓									
Para la construcción de industrias.	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓								
Para la construcción de bardas.	✓	✓	✓	✓	✓														
Para prórrogas de las licencias de construcción.								✓											
Para rectificación de medidas.	✓				✓														✓
Para remozamientos y/o modificaciones a realizar en predios ubicados en el CENTRO HISTORICO de la ciudad.	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓								
Para demoliciones fuera del CENTRO HISTORICO	✓	✓	✓	✓															
Para demoliciones en el CENTRO HISTORICO	✓		✓	✓	✓					✓									
Para sello de planos (llenar solicitud).						✓													
Para renovación de licencia.										✓									

- III. Cuando la DIRECCIÓN lo juzgue necesario, de acuerdo al tipo de obra, se deberá adjuntar a la solicitud cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados, acompañados del resumen del criterio y sistema adoptado para el cálculo, proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo con lo establecido en este REGLAMENTO. Estos documentos, deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra.
- IV. Cuando se trate de obras o de instalaciones en monumentos o en zonas de monumentos, se deberán acompañar a la solicitud las autorizaciones a que se refiere el título Séptimo denominado Centro Histórico de este REGLAMENTO.

**Artículo 31.** La documentación deberá estar firmada por el DRO inscrito como tal ante la DIRECCIÓN. Para los planos arquitectónicos se preferirá la firma de un Arquitecto, así como para el diseño estructural la de un ingeniero civil y para las instalaciones de un ingeniero especializado en instalaciones, debiendo en todo caso existir la de un DRO que podrá ser cualquiera de los dos primeros.

**Artículo 32.** Todos los proyectos de construcción para obtener la licencia respectiva deberán adecuarse en lo relativo a uso del suelo, zonas de riesgos, densidad de población, servicios sanitarios, iluminación, ventilación, estacionamiento, circulaciones verticales y horizontales, relación con el contexto, seguridad e higiene según lo establecido por el presente REGLAMENTO y demás disposiciones.

**Artículo 33.** La DIRECCIÓN no otorgará licencias de construcción para lotes o fracciones de terrenos cuyas dimensiones no permitan el desarrollo de obras con los requerimientos de este REGLAMENTO. No se otorgará licencia de construcción para predios provenientes de fraccionamientos nuevos o lotificaciones nuevas, cuya superficie sea menor de 133.00 m<sup>2</sup> y su frente tenga menos de 7.00 m. No obstante, lo dispuesto en los párrafos anteriores y previo estudio justificado, la DIRECCIÓN, podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas siempre que tenga un frente a la vía pública no menor de 6.00 m.

**Artículo 34.** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de las Licencias de construcción específicas para:



- I. Las excavaciones o cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 0.60 m., en este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.
- II. Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a 0.50 m. La ocupación con tapiales en una anchura menor, quedara autorizada en la licencia de la obra.
- III. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad. Con la solicitud de la licencia, se acompañarán la responsiva profesional de un ingeniero mecánico electricista en los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como de dos juegos completos de planos y las especificaciones proporcionadas por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria en la que se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.
- IV. Las modificaciones del proyecto original de cualquier obra. Se deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por cuadruplicado. No se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizadas por el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad, o bien, el inmueble no tenga las condiciones de estabilidad y de Servicio para el nuevo uso. Las solicitudes para este tipo de licencias, se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

**Artículo 35.** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expide la DIRECCIÓN, será de un año.

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

## VII. VISITAS DE INSPECCIÓN

**Artículo 36.** Mediante orden escrita, motivada y fundada, la DIRECCIÓN podrá inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este REGLAMENTO.

**Artículo 37.** La DIRECCIÓN, vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de este REGLAMENTO mediante el personal que comisione al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial de inspector de obra y de ordenes escritas, en las que se precisara el objeto de las visitas, la causa o motivos de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se fundamenten.

Los propietarios o sus representantes, los encargados de la obra, los directores responsables de obra y los colaboradores de estos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate. Al término de la diligencia, se levantará el acta correspondiente en que se hará constar, si fuera el caso, la violación a las disposiciones del presente REGLAMENTO y de los hechos, actos u omisiones en que consistan estas. Los inspectores de obra de la DIRECCIÓN, deberán firmar en el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y las observaciones que hubieren hecho. En caso de que la persona con quien se realizó la inspección se quiera firmar el acta, se hará constar tal circunstancia y se deberá dejar una copia de dicha acta.

**Artículo 38.** Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones contenidas en este REGLAMENTO, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o la gravedad del caso, a fin de que sean corregidas.



### VIII. MEDIOS Y SANCIONES (SANCIONES PECUNIARIAS)

**Artículo 39.** Los responsables del cumplimiento del presente REGLAMENTO son los propietarios o poseedores del predio y los DRO, de incurrir en alguna falta o violación a este REGLAMENTO o a las disposiciones legales aplicables en la material, la DIRECCIÓN impondrá las sanciones previstas en el presente REGLAMENTO y en la Ley, las cuales podrán ser aplicadas de manera conjunta o separadas a los responsables y no los exime de corregir las faltas y apegarse al presente REGLAMENTO y a las disposiciones que rigen la materia. Las multas derivadas a las infracciones cometidas al presente REGLAMENTO deberán ser pagadas en cualquier caja de la Tesorería Municipal y los propietarios o poseedores del predio o los DRO deberán presentar ante la DIRECCIÓN una copia del recibo de pago para la realización de los trámites correspondientes.

**Artículo 40.** La DIRECCIÓN podrá clausurar o suspender total o parcialmente las obras en ejecución en los casos siguientes:

- I. Por no contar con la Licencia para Construcción Correspondiente o este revocada o haya terminado su vigencia;
- II. Cuando una Obra en ejecución no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este REGLAMENTO, ponga en peligro la seguridad de la construcción, la integridad física de las personas o pueda causar daño a algún bien propio o de terceras personas, para tal efecto deberá existir un documento emitido y firmado por la "DIRECCIÓN", señalando en su caso las irregularidades cometidas.
- III. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del DRO.
- IV. Por no dar cumplimiento a una orden ya notificada, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Alineamiento oficial, la Licencia de Uso del Suelo y para la Licencia de Construcción.
- VI. Porque la obra se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado y/o autorizado, por hacer caso omiso a las restricciones impuestas al proyecto o fuera de las condiciones previstas por este REGLAMENTO y sus demás NORMAS, así como, por no cumplir con la Licencia de Uso de Suelo Correspondiente.
- VII. Por impedir u obstaculizar las funciones de Inspección y supervisión de obras del personal autorizado por la "DIRECCIÓN" y;
- VIII. Por hacer uso de explosivos sin los permisos y medidas de seguridad correspondientes.

En el caso de las Fracciones I, II, III, IV, V de este Artículo, la "DIRECCIÓN" podrá ordenar que se lleven a cabo las obras necesarias para dar cumplimiento a Licencia de Construcción, para hacer eliminar el peligro de la Obra o para corregir los daños ocasionados, quedando el propietario obligado a realizarlas. Para poder levantar el estado de clausura o suspensión total o parcial, se deberán realizar las correcciones ordenadas y se deberán realizar los pagos de las multas impuestas derivadas de las violaciones al presente REGLAMENTO.

Para el caso de los sellos de suspensión o clausura sean destruidos y/o violados o de infringirse lo dispuesto en los capítulos XII y XIX denominados Uso de la Vía Pública y Banquetas de este REGLAMENTO, se procederá en contra del propietario y/o del "DRO" conforme a lo dispuesto en el Código de Defensa Social en el Estado, sin perjuicio de las sanciones económicas que la DIRECCIÓN les imponga.

**Artículo 41.** Se sancionará al Propietario o Poseedor y al "DRO" con multa de:

- I. De 1 hasta 60 veces la unidad de medida y actualización vigente:
  - a. Por invadir con materiales la vía pública o cuando hagan cortes o excavaciones en aceras y guarniciones sin haber obtenido, previamente, el permiso correspondiente;
  - b. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de "PREDIOS" e "INMUEBLES";
  - c. Cuando no de aviso de Terminación de la obra dentro del plazo señalado en las licencias correspondientes;
  - d. Por no mostrar al Inspector correspondiente copia de los planos del proyecto con el sello de autorización y la licencia correspondiente;
  - e. Por obstaculizar las funciones de los Inspectores señaladas en el Capítulo VII, Visitas de Inspección;



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- f. Por realizar excavaciones u otras obras que afecten al propio “INMUEBLE” o de las edificaciones y “PREDIOS” vecinos o de la vía pública.
- II. 0.5 hasta 20 tantos del importe de los Derechos de la Licencia para Construcción:
- a. Por realizar obras o Instalaciones sin contar con la Licencia para Construcción Correspondiente o este revocada o haya terminado su vigencia;
  - b. Por realizar una Obra o Instalación sin que se ajuste a las medidas de seguridad previstas en el presente REGLAMENTO y por protección civil en su caso, y demás protecciones que señala este REGLAMENTO, cuando ponga en peligro la seguridad de la construcción, la Integridad física de las personas o pueda causar daño a algún bien propio o de terceras personas.
  - c. Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con el permiso correspondiente.
- III. 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
- a. Por violar el estado de suspensión o clausura de la obra o yacimiento.
- IV. De 1 hasta 25 tantos del importe de los derechos de la Licencia para Construcción en los casos siguientes:
- a. Por no contar o respetar las “NORMAS” contra incendios previstos en este REGLAMENTO y las medidas de seguridad establecidas por protección civil durante la ejecución de la Obra o Instalación.
  - b. Por presentar documentación falsa para obtener la licencia de Construcción o de ocupación.
  - c. Por no cumplir y haber excedido las tolerancias señaladas al proyecto arquitectónico o diseño estructural correspondiente. O por no cumplir aquellas previstas en este REGLAMENTO
  - d. Por no respetar las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia de Alineamiento, en la Licencia de Uso de Suelo o en la Licencia de Construcción. Ya sea en el Predio o durante la ejecución de la Obra.
- V. A los responsables de colocación, como los propietarios de los ANUNCIOS, de 5 hasta 30 veces la unidad de medida y actualización vigente:
- a. Por no cumplir con las prevenciones relativas, al uso y conservación de los anuncios en los que se refiere a condiciones de seguridad, estabilidad, higiene, moralidad e idioma.
  - b. Por instalar, usar, ampliar, modificar o reparar un anuncio (de cualquier dimensión, sin contar previamente con la licencia o permiso respectivo.
  - c. Por violar las prohibiciones señaladas en este REGLAMENTO.
  - d. Por usar un anuncio para fines distintos de los autorizados.
- VI. A los responsables de colocación como los propietarios de los ANUNCIOS, de 5 hasta 50 veces la unidad de medida y actualización vigente:
- a. Cuando en la ejecución de cualquiera de los trabajos a los que se refiere la fracción anterior, no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y bienes de las personas.
  - b. Cuando en la solicitud de licencia o permiso se proporcionen datos e información falsa o bien documentos falsificados (independientemente del retiro del anuncio, de sus estructuras, instalaciones y equipo).
  - c. Cuando se haya instalado, modificado, ampliado o reparado un ANUNCIO en forma sustancialmente distinta a la del proyecto aprobado.
  - d. Cuando impidan u obstaculicen, por cualquier medio, las funciones de inspección de la autoridad que realicen en cumplimiento de este Reglamento.
  - e. Cuando en la ejecución de cualquier anuncio no este prevista en los artículos que anteceden.
- VI. La Autoridad Municipal podrá sancionar por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, impondrá de hasta 50 a 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
- a. Cuando cualquier persona sea responsable por los daños que se ocasionen a bienes de propiedad federal, estatal y municipal, de cualquier elemento ubicado en la vía pública.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- b. Se aplicará la sanción cuando en la ejecución de cualquier concepto, no este prevista en los artículos que anteceden en este REGLAMENTO.

**Artículo 42.** Se sancionará a los DRO con multa de 1 hasta 30 veces la unidad de medida y actualización vigente, cuando estos:

- I. No cumplan con sus Obligaciones, descritas en el Artículo 9 del presente REGLAMENTO
- II. No realicen ante la “DIRECCIÓN” las modificaciones o ampliaciones a los proyectos autorizados, que representen alguna infracción a lo señalado en este REGLAMENTO

**Artículo 43.** Se Sancionará con multa de 1 hasta 30 veces la unidad de medida y actualización vigente, a los propietarios o poseedores y/o a los DRO que incumplan con el presente REGLAMENTO en aquellos casos que no estén descritos en los artículos que anteceden. Así mismo, en caso de cometer la misma Falta en un periodo de un año, se le aplicará el doble de la multa que se le hubiere sido impuesta la primera ocasión.

**Artículo 44.** Independientemente de la aplicación de cualquier tipo de sanción y/o multa que se imponga a alguna Obra, el AYUNTAMIENTO a través de la DIRECCIÓN, podrá ordenar, y en su caso ejecutar con costo al propietario o poseedor de un predio, la demolición total o parcial de obras en ejecución o ya terminadas, en base a los siguientes casos:

- I. En los casos en que se viole el estado de clausura impuesto a una obra que se esté ejecutando o se haya ejecutado, independientemente de las sanciones y/o multas en que se haya incurrido por delitos contemplados en el Código Penal del Estado de Yucatán;
- II. Cuando una construcción o instalación invada la vía pública o no cumpla con la restricción de alineamientos de construcción y servidumbre de paso.
- III. Cuando una Obra o Construcción represente un peligro o atente a la seguridad pública;
- IV. Cuando la obra invada la restricción de alineamiento de construcción y servidumbre;
- V. En los demás casos que así lo establezca este REGLAMENTO, u otra disposición aplicable en la materia.

**Artículo 45.** Para hacer cumplir las órdenes giradas en base a este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables, la “DIRECCIÓN”, estará facultada para hacer uso de la fuerza pública y a quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la “DIRECCIÓN”, se le sancionará con arresto administrativo hasta por treinta y seis horas en los términos de la Ley.

**Artículo 46.** La “DIRECCIÓN” podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se compruebe que esta se emitió con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error;
- II. Se compruebe que se expidió en contravención de alguna disposición del presente REGLAMENTO.
- III. Se haya emitido sin solicitud de licencia y sin la existencia de un expediente de la obra en los archivos de la “DIRECCIÓN”.
- IV. Cuando la obra atenta contra el interés público y/o dañe la vía pública o un espacio público, siendo necesario un proceso administrativo o judicial.
- V. Cuando la obra no sigue los planos aprobados, viole las normativas técnicas, de seguridad o ambientales.

**Artículo 47.** Las infracciones a este REGLAMENTO y las sanciones derivadas de las mismas, se impondrán independientemente a las establecidas por:

- I. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE YUCATÁN
- II. LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN
- III. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE VALLADOLID
- IV. PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO
- V. LEY PARA LA INTEGRACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN
- VI. REGLAMENTO DE ANUNCIOS DEL MUNICIPIO DE VALLADOLID, YUCATÁN.



**Artículo 48.** Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida o clausurada por más de treinta días naturales, cuando se amerite deberán asegurar sus predios por medio de barda, la que será de 2.00 m. de altura como mínimo en el frente con la vía pública, cuando falte el muro o la fachada de este, así como deberán clausurar cualquier acceso de la vía pública a la construcción.

**Artículo 49.** La DIRECCIÓN, para fijar la sanción deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, así como la gravedad de la infracción cometida y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se hubiere cometido.

## IX. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

**Artículo 50.** La DIRECCION aceptara cualquier recurso de impugnación a cualquier negativa del otorgamiento de licencias y/o por la imposición de cualquier multa por el incumplimiento al presente REGLAMENTO, siendo estas:

- I. La Licencia de Construcción.
- II. La Licencia para la autorización de fraccionamiento.
- III. La licencia de uso del suelo.
- IV. La Constancia de alineamiento oficial.
- V. La Cancelación de licencias
- VI. La suspensión y/o clausura de obras
- VII. Las ordenes de demolición, reparación o desocupación o
- VIII. La imposición de sanciones

El recurso de impugnación deberá ser presentado por el propietario o el DRO ante la DIRECCIÓN, dentro de los siguientes cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se realice la notificación del acto o la resolución correspondiente, indicando los motivos de su inconformidad, señalando el domicilio para las notificaciones, el nombre del representante legalmente autorizado en su caso y acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las que estime pertinentes. Una vez admitido el recurso, se señalará el día y la hora para la celebración de una audiencia en la que se desahogaran las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, un acta suscrita por los que en ella hubieren intervenido. La resolución deberá pronunciarse dentro de los treinta días hábiles a la celebración de la audiencia y será notificado el resultado personalmente. En todo caso se podrá suspender la ejecución del acuerdo impugnado si lo solicita el promovente por medio de un depósito en efectivo en la DIRECCIÓN de Finanzas y Tesorería Municipal para garantizar el interés fiscal y los daños a terceros que en su caso hubieren intervenido. No se concederá la suspensión, cuando se compruebe que sea en perjuicio de la seguridad pública o se contravengan disposiciones de orden público. La suma fijada por la DIRECCIÓN como depósito no será inferior a 2.0 tantos del interés fiscal o de los daños estimados a terceros.

## X. EXPLOTACIÓN DE YACIMIENTOS DE MATERIALES

**Artículo 51.** Se entiende por yacimiento de materiales pétreos al sitio, depósito de material o yacimiento geológico de cualquier tipo, que esté sujeto o sea susceptible de extracción y aprovechamiento autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

**Artículo 52.** Para los efectos de este REGLAMENTO se entiende por explotación acto por el cual se retira de su estado natural de reposo, cualquier material constituyente del volumen geológico que se aprovecha, así como el conjunto de actividades que se realicen con el propósito de extraer dichos materiales de su estado natural.

**Artículo 53.** Para explotar yacimientos de materiales pétreos en el municipio de Valladolid, ya sea en terrenos de propiedad pública o privada, se requiere de licencia expedida por el AYUNTAMIENTO, documento por medio del cual se autoriza al titular del yacimiento a ejecutar trabajos de explotación en un yacimiento pétreo, por un periodo de tiempo o volumen específicamente determinados. Esto como se señala en la LEY DE



PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE YUCATAN y en cumplimiento con la normatividad técnica ambiental vigente, que establece las especificaciones y los parámetros que deben observarse en los bancos de materiales pétreos en fase seca, para su localización, diseño, explotación y restauración.

**Artículo 54.** Las Licencias de explotación de un yacimiento pétreo solo se concederán a personas físicas o morales de nacionalidad mexicana, debidamente constituidos de acuerdo a las leyes mexicanas, siempre que su objeto social esté relacionado con la explotación de yacimientos previstos en este REGLAMENTO y deberán entregar al AYUNTAMIENTO la siguiente documentación:

- I. Documentación comprobatoria de la Nacionalidad Mexicana y/o el Acta Constitutiva correspondiente.
- II. Solicitud de Intención de explotación por escrito con título legal demostrando la propiedad del Inmueble
- III. En el caso de que el interesado no sea el propietario del Inmueble deberá presentar un convenio celebrado con el propietario del terreno, en el que se demuestre que ambos aceptan con carácter mancomunado y solidario las obligaciones y responsabilidades que establece el REGLAMENTO y demás disposiciones aplicables al caso.
- IV. Licencia del uso del suelo y el dictamen de impacto ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
- V. Plano topográfico a escala 1:500 con curvas de nivel a cada 5 metros, señalando la zona de protección y zonas de acuerdo con lo que se establece en este REGLAMENTO susceptibles de explotarse.
- VI. Presentar una fianza del 50% del valor equivalente de los derechos que corresponda pagar a los volúmenes de explotación proyectados, la que tendrá una vigencia de 6 meses con el objeto de garantizar el pago de derechos, reparación por daños y perjuicios, pago de trabajos no realizados por el titular de la licencia, pago de multas que se adeuden y diferencias o cargos.
- VII. Los proyectos de mejoramiento ecológico y las obras secundarias que deberán realizarse en la zona afectada por la explotación.

**Artículo 55.** Las licencias contendrán:

- I. Documento con la firma del titular del yacimiento y la responsiva profesional de un perito responsable de la explotación de yacimiento, con la Ubicación, los volúmenes y tiempos aprobados para explotación.
- II. Informe o dictamen sobre la veracidad y validez de los consignados en la documentación del artículo anterior.
- III. Señalamientos de las normas de seguridad, mejoramiento ecológico y administrativas, a las cuales deberán sujetarse las actividades principales y complementarias de la explotación del yacimiento, así como las obras de regeneración que deberán sujetarse al tiempo de su vigencia.
- IV. Determinación de las medidas de seguridad y los procedimientos para su aplicación.
- V. Establecimiento de los programas de mejoramiento ecológico, así como de regeneración de los terrenos que queden libres de los trabajos de explotación, de beneficio primario y de sus obras secundarias, a fin de que sean aprovechadas en obras de reforestación o en otros usos de interés social.

**Artículo 56.** Al concluir la vigencia de la licencia de explotación se podrá conceder una ampliación de la licencia de explotación, siempre y cuando se elabore un dictamen del AYUNTAMIENTO en el predio para verificar que se cumplen las condiciones necesarias para continuar con la explotación, sin contravenir con los estudios de impacto ambiental, todas sus condiciones y sean suficientes las medidas técnicas de mejoramiento ecológico y de seguridad.

**Artículo 57.** El "AYUNTAMIENTO" a través de la "DIRECCION" contestará toda solicitud en un plazo no mayor a diez días hábiles dentro de los cuales hará la verificación correspondiente y dictaminará si procede o no la licencia o ampliación de vigencia solicitada.

**Artículo 58.** Los titulares de licencia están obligados a:

- I. Ejecutar los trabajos de explotación de materiales pétreos conforme lo autorizado en la licencia respectiva.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- II. Mantener en buenas condiciones de seguridad, estabilidad e higiene el predio donde se realizan los trabajos.
- III. En caso de que la terminación de los trabajos ocurra antes del término de vigencia de la licencia, dar aviso al AYUNTAMIENTO dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de terminación.
- IV. Pagar los derechos que establezcan la Ley de Hacienda del AYUNTAMIENTO.
- V. Proporcionar información mensual al AYUNTAMIENTO sobre los trabajos de explotación, y los volúmenes de material desechado.
- VI. Realizar todas las obras de mejoramiento ecológico que le sean indicadas al iniciar y terminar la explotación.
- VII. Las demás que les impongan la licencia, el REGLAMENTO y ordenamientos aplicables

**Artículo 59.** Los trabajos de explotación de yacimientos deberán de cumplir en todo momento con la normatividad vigente según el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán que establece las especificaciones y los parámetros que deben observarse en los bancos de materiales pétreos en fase seca, para su localización, diseño, explotación y restauración.



## TITULO SEGUNDO VÍA PÚBLICA

### XI. DEFINICIONES Y GENERALIDADES

**Artículo 60.** Para efectos del presente REGLAMENTO, la vía pública es todo espacio destinado al uso común y al libre tránsito de personas, como son: calles, banquetas, avenidas, parques y en general aquellos lugares que en forma permanente, temporal o transitoria sean centros de concurrencia pública; así como para los bienes y servicios del municipio para alojar las redes de infraestructura, iluminación, ventilación y asolamiento a los predios que lo delimitan de conformidad con las leyes y REGLAMENTOS de la materia. La vía pública comprende además el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente.

**Artículo 61.** Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, vistas, iluminación y asoleamiento de los predios y edificios que la limiten, para el libre tránsito de personas, para dar acceso a los predios colindantes y para alojar las instalaciones provisionales o permanentes de los servicios públicos. Para que cumpla esta función las vías públicas son inalienables e imprescriptibles mientras no se desafecten del servicio público a que estén destinadas. Y para que la vía pública cumpla con estas funciones, la DIRECCIÓN deberá tener conocimiento de lo que se realice en ella, con ella, bajo o sobre ella, por lo cual, toda dependencia federal, paraestatal, descentralizada, estatal, municipal, privada o de cualquier otra índole, deberá someter a la autorización de la DIRECCIÓN, todo proyecto, obra, demolición, reparación, instalación o cualquier otra actividad que tenga relación con la ocupación, construcción o instalaciones en la vía pública, aún dentro de los derechos de vía respectivos.

**Artículo 62.** Corresponde a la DIRECCIÓN proyectar y ejecutar la apertura, clausura, ampliación o cualquier modificación de la vía pública, o yendo si el caso lo requiere a la Dirección de Tránsito y fijar las condiciones del uso adecuado de esa vía para lograr el mejoramiento del tránsito de vehículos y peatones. Así como dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos y el libre paso.

**Artículo 63.** Todo espacio señalado como Vía Pública en los archivos municipales y estatales, así como en la Dirección General de Catastro y en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán, en el Archivo Histórico del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirán por ese solo hecho de propiedad Municipal.

**Artículo 64.** La DIRECCIÓN vigilara que los particulares solo planten en los prados de la vía pública árboles que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones ocultas de servicios públicos, es obligación de los propietarios o inquilinos de inmuebles cuyos frentes tengan espacios para prados o árboles en las banquetas, el sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado y les queda prohibido derribar o podar árboles de la vía pública sin la previa autorización de la DIRECCIÓN.

### XII. USO DE LA VÍA Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Artículo 65.** Siempre que alguna persona, empresa o compañía, debidamente autorizada por el H. AYUNTAMIENTO, tenga que ejecutar obras de cualquier clase en la vía pública, recabara ante la DIRECCIÓN un permiso especial para cada caso, de tal forma que se requiere una licencia de Construcción para los siguientes casos:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública.
- II. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicios o con construcciones provisionales o con construcciones provisionales, así como con materiales y escombros en obras de urbanización y edificación;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada.
- IV. Construir instalaciones subterráneas.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- V. Para edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o la remodelación o cambio de una existente, así como el mobiliario urbano cuando su instalación entorpezca el tránsito en el arroyo o banquetas.
- VI. Toda construcción que sobrepasé el alineamiento oficial con excepción de salientes arquitectónicas, deberá ser demolido por el propietario y de no hacerlo, el H. AYUNTAMIENTO lo hará por cuenta del propietario en un plazo no mayor de 90 días naturales después de la notificación. La DIRECCIÓN al otorgar autorización para las obras anteriormente mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o el pago de su importe, cuando la DIRECCIÓN los realice.

**Artículo 66.** Queda prohibido usar la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción en forma aérea o subterránea; la DIRECCIÓN procederá a fijar una multa por el tiempo que dure la invasión, cuyo monto será cubierto en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la DIRECCIÓN. Y en su caso, ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pidiendo que la propia DIRECCIÓN realice los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando este, no los haya realizado en el plazo fijado.
- II. Queda estrictamente prohibido demoler banquetas para ampliar estacionamientos, así como colocar topes en las calles para control de velocidad.
- III. Queda estrictamente prohibido hacer uso de la vía pública para almacenar materiales o preparar mezclas para construcciones; si por fuerza mayor esto tuviese que ocurrir, deberá de solicitarse un permiso especial y se le indicará al propietario o constructor la forma y el lugar para hacerlo.
- IV. Para establecer puestos comerciales o de cualquier clase o usarla con fines conexos a alguna negociación.
- V. Para drenar el agua pluvial de techos o balcones sobre las banquetas o predios colindantes debiendo canalizarse dicha agua hacia algún sistema de absorción ubicado en el interior del predio.
- VI. Para la exhibición o depósito de cualquier artículo de índole comercial.
- VII. Para depósito de basura y otros desechos.
- VIII. Para el abatimiento de rejas y portones, hacia afuera del predio, esto es un obstáculo para el peatón, sobre todo si es invidente.
- IX. Para aquellos otros fines que la DIRECCIÓN considere contrarios al interés público.

**Artículo 67.** Los permisos y concesiones que la DIRECCIÓN otorgue para usar y aprovechar con determinados fines, la vía pública o cualesquiera otros bienes de uso común destinados a servicios públicos, no crearán ningún derecho real o de posesión a favor del permisionario o concesionario; serán siempre revocables, temporales e intransferibles y en ningún caso, podrán ser otorgados en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los servicios públicos o en perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinadas dichas vías o bienes mencionados. Los solicitantes tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyo acceso se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras; y
- IV. Restituir el sitio a su estado original

**Artículo 68.** Las personas físicas o morales, que con permiso de la DIRECCIÓN, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra forma, o bien, ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y anuncio y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos, en la forma y plazos que al efecto les sean señalados por dicha DIRECCIÓN. En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto, no se haya terminado el retiro



de obstáculos o anuncios o finalizado las reparaciones a que se refiere este artículo, la DIRECCIÓN, procederá a ejecutar los trabajos relativos y hará la relación de los gastos a nombre del propietario a fin de que estos sean cubiertos en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la misma. En caso de no lograr su cobro, se turnará el expediente a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal, para que proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de los trabajos con la sanción correspondiente.

**Artículo 69.** Cuando se construya una obra nueva o restaure una antigua el propietario deberá de entregar al terminar su obra, la banqueteta correspondiente en buen estado de uso. Los cortes de banquetetas o guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no podrán entorpecer el tránsito de peatones o ser inseguros para estos. En caso necesario, la DIRECCIÓN podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles o tomar las medidas pertinentes y atendiendo a las necesidades de la población discapacitada, se deberá considerar el uso de rampas en las esquinas de banquetetas. Y los propietarios de inmuebles en zona urbana deberán de construir y siempre mantener en buen estado su banqueteta.

**Artículo 70.** El cierre temporal o definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por acuerdo del AYUNTAMIENTO fundado en motivos del interés general.

**Artículo 71.** Queda estrictamente prohibido convertir la vía pública en área de provecho propio de cualquier particular sin el permiso que le otorgue la autoridad; por lo tanto, cualquier persona física o moral, talleres, sindicatos, prestadores de servicio y el comercio ambulante no podrán instalarse en ella.

### XIII. INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS EN LA VÍA PÚBLICA

**Artículo 72.** Las instalaciones en la vía pública deberán alojarse en forma tal, que no interfieran entre sí. En general, las de agua potable, electricidad y alumbrado público se alojarán en el lado sur y poniente de las vías públicas y las de teléfonos y similares en lado norte y oriente. Estas normas, fundamentalmente se refieren a las calles de una sola vía orientadas con respecto a la traza urbana original de la ciudad de Valladolid. En calles con traza diagonal, las instalaciones se orientarán a su ángulo más cercano respectivamente. Se recomienda que las instalaciones subterráneas no sean colocadas en forma traslapada. Para otras instalaciones, la DIRECCIÓN determinara su ubicación en coordinación con los prestadores de los mismos.

**Artículo 73.** En los casos de calles con restricciones, por tratarse de zonas históricas o vías de uso exclusivamente peatonal, la ubicación de las diversas instalaciones (teléfonos, electricidad, televisión/internet por cable) será subterránea u oculta, de modo que solo queden visibles los elementos estrictamente necesarios, lo antes citado también tendrá efecto y será obligación de quien construya o diseñe un fraccionamiento. En general, para alojar instalaciones de los diferentes servicios, la profundidad de la cepa de alojamiento será la que marque la norma de quien suministre el servicio.

**Artículo 74.** Los particulares o dependencias estatales o federales dedicados a la prestación de servicios públicos, solicitaran a la DIRECCIÓN el permiso para las obras que vayan a realizar enviando para tal propósito los planos respectivos. La DIRECCIÓN hará constar la recepción de la solicitud y dará contestación en un plazo no mayor de diez días hábiles. El particular deberá realizar las obras con el cuidado que se requiera y será responsable de la reparación de los daños que ocasione en el menor tiempo posible. Así mismo los solicitantes darán aviso a los demás concesionarios que tengan líneas que hayan de ser cruzadas o que estén colocadas encima o abajo de las que se traten de establecer.

**Artículo 75.** En los casos de emergencia, las empresas que presten servicios públicos podrán hacer instalaciones provisionales sin la respectiva autorización y en un plazo no mayor de tres días hábiles a partir de la fecha de inicio de los trabajos, quedando obligados a avisar a la DIRECCIÓN, la que fijara el plazo máximo de permanencia de tales instalaciones.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 76.** Los propietarios de instalaciones están obligados a conservarlas en buenas condiciones, así como mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidentes, la DIRECCIÓN por razones fundadas de seguridad e interés público, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación y los propietarios estén obligados a hacerlo por su cuenta, quedando entendido que en caso que si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, lo hará la citada la DIRECCIÓN, con cargo a dichos propietarios.

**Artículo 77.** Se entiende por poste, todo pie derecho y vertical empotrado en el suelo y que sirve a algún servicio público, como teléfonos o servicios de electricidad, o bien, como un distintivo o señal. Cualquier poste que se coloque en la vía pública deberá guardar las condiciones de seguridad, servicio y estética y por regla general, se colocaran a 0.25 m. hacia adentro de la orilla de las banquetas y en caso de no existir estas, se colocaran a la distancia de 0.25 m. hacia adentro del sardinel de la banqueta en proyecto. En casos diversos de los antes citados, su colocación quedara a juicio de la DIRECCIÓN.

**Artículo 78.** Queda prohibido a los prestadores de los servicios públicos la colocación de sus instalaciones en las banquetas en forma tal que obstruyan la entrada a los predios. La infracción a esta disposición, obliga a los prestadores a remover por su cuenta la instalación indebida. Es obligatorio para los propietarios de los predios respetar el derecho de vía y las instalaciones que pasen por ahí, los particulares que pretendan realizar edificaciones o remodelaciones en sus inmuebles y requieran la reubicación de alguna instalación de servicio público, harán la solicitud a la dependencia o entidad que corresponda, recabando la aprobación por escrito de la DIRECCIÓN, siendo el costo de los trabajos a cargo del solicitante.

**Artículo 79.** Se prohíbe poner cables de retenidas oblicuas a menos de 2.50 m. de altura sobre el nivel de la banqueta. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante, usados para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 m. sobre el nivel de la banqueta.

#### XIV. NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTOS

**Artículo 80.** Es privativo del AYUNTAMIENTO Constitucional del Municipio de Valladolid, imponer nombres oficiales a las calles, avenidas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio de Valladolid.

**Artículo 81.** El número de los predios, será determinado por la dirección del Catastro municipal en cuanto a la forma y características del mismo, deberá ser suficientemente grande para su fácil identificación, siendo su colocación obligación del mismo propietario y en cuanto a su ubicación será en una parte visible a la entrada del mismo predio.

**Artículo 82.** Es obligación del AYUNTAMIENTO de Valladolid, a través de la DIRECCIÓN, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial. Los letreros de la nomenclatura de las calles, deberá colocarse a una altura mínima de 2.50 m. y de acuerdo a especificaciones de la DIRECCIÓN.

**Artículo 83.** Para el Centro Histórico de la ciudad de Valladolid, deberá considerarse la colocación de señalamiento turístico urbano, de acuerdo con el Catálogo de ciudades Coloniales, de la Secretaría de Turismo, considerando sus especificaciones, que serán autorizadas y supervisadas por la DIRECCIÓN.

#### XV. ANUNCIOS

**Artículo 84.** En los casos de anuncios Luminosos, adosados, colgantes y de azotea, se deberá diseñar los apoyos y la fijación a la estructura principal, revisando su efecto en la estabilidad de la misma. En ningún caso dichos anuncios podrán apoyarse directamente sobre las losas de edificaciones existentes. Y deberán presentar ante la DIRECCIÓN una solicitud de Instalación y la autorización correspondiente, así como el visto bueno de protección civil



**Artículo 85.** No se permite colocar cualquier clase de anuncio, mantas o carteles publicitarios en el área que corresponde a la vía pública de las Avenidas y/o Bulevares. Cualquier cartel o manta deberá quedar en el interior de los predios y se deberá contar con la autorización expresa de la DIRECCIÓN.

**Artículo 86.** Para la instalación de anuncios luminosos, se deberá hacer el trámite de la autorización correspondiente ante la DIRECCIÓN, debiendo cumplir con las disposiciones de esta en lo referente al tipo de letrero, dimensiones y demás parámetros que a juicio de la DIRECCIÓN se ameriten.

## XVI. ALINEAMIENTOS

**Artículo 87.** Para los efectos de este REGLAMENTO, el alineamiento oficial, es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública.

**Artículo 88.** Se declara de utilidad pública la formación de chaflanes, en predios situados en esquina, en los casos de que el ancho de las calles que formen dicha esquina sea menor de 9.00 m. la dimensión de dichos chaflanes será fijada en cada caso particular por la DIRECCIÓN al otorgar los alineamientos respectivos, debiendo ser siempre iguales las dimensiones en las esquinas que formen el cruzamiento de dos o más arterias.

**Artículo 89.** La DIRECCIÓN no otorgará licencias de construcción sin que el solicitante previamente presente la licencia de uso del suelo y la constancia de alineamiento oficial, en la que se fijaran invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones deban imponerse, atendiendo a las que se determinen en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad, a las restricciones establecidas en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado, a las características de cada predio y a las limitaciones comúnmente llamadas servidumbres que para frentes y laterales sea el caso establecer para que no se construya sobre dichos espacios.

**Artículo 90.** La DIRECCIÓN negará la expedición de constancias de alineamiento oficial a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas solo de hecho, así como predios provenientes de divisiones no autorizadas, si no se ajusta a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones de este REGLAMENTO.

**Artículo 91.** Cuando por razones de utilidad pública, plenamente justificadas, sea necesario demoler para enfilar una parte del edificio, el AYUNTAMIENTO adquirirá conforme a la Ley de Expropiación, el predio por entero o la parte necesaria, a elección del propietario.

**Artículo 92.** Las indemnizaciones en el caso del artículo anterior, no se satisfacen, sin previa justificación de propiedad legal del predio y de que la obra existía cuando se formuló el proyecto.

**Artículo 93.** Para los efectos de este REGLAMENTO, se entiende por restricción de alineamientos de construcción, a la separación que debe existir libre de construcción cerrada entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio.

**Artículo 94.** En el Municipio de Valladolid, salvo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad o de las comisarías o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán remeterse del alineamiento según lo establecido en este REGLAMENTO, destinándose estas áreas a jardines. A juicio de la DIRECCIÓN y previa justificación, se podrán aceptar cubiertas para cocheras y pórticos, aclarando que estos usos no podrán ocupar más de un 60% del área de restricción, siendo obligatorio por lo tanto, conservar un 40% como mínimo del área ajardinada y en ningún caso, las construcciones que en ella se realicen podrán sobresalir del alineamiento oficial y en general en áreas habitadas que no estén en el Centro Histórico de la Ciudad se deberá respetar un alineamiento de 5 m. a partir del nivel de la acera.



**Artículo 95.** Toda edificación efectuada con invasión de la restricción del alineamiento, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor dentro de un plazo que al efecto señale la DIRECCIÓN. En caso de incumplimiento, la DIRECCIÓN efectuará los trabajos con cargo al propietario o infractor sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor.

**Artículo 96.** No se concederá licencia para la ejecución de obras, sean estas ampliaciones o reparaciones, ni para nuevas construcciones en las ya existentes que invadan la restricción de alineamiento de construcción, a menos que sujeten de inmediato a la misma, demoliendo la parte de la construcción que invada dicha restricción y regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

**Artículo 97.** La DIRECCIÓN a solicitud del propietario expedirá la constancia de alineamiento oficial, señalando las restricciones a que haya lugar.

**Artículo 98.** Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado y por el nuevo alineamiento que determine el AYUNTAMIENTO de un predio quedare dentro de las edificaciones del mismo, no se permitirá al propietario realizar construcciones que sobresalgan de este nuevo alineamiento.

## XVII. DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

**Artículo 99.** Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, colocar dispositivos de protección o tapias sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros, previa autorización de la DIRECCIÓN, la cual al otorgarla fijará el plazo y las condiciones a que los mismos queden sujetos. En caso de siniestro, deberán ser colocados los dispositivos de seguridad aun sin el permiso de la DIRECCIÓN, debiendo estos manifestarse a la misma en un plazo no mayor de tres días.

**Artículo 100.** Los tapias deberán construirse de materiales, que a juicio de la DIRECCIÓN ofrezcan garantía de seguridad: proporcionen estabilidad adecuada y sus superficies no deberán tener resaltes que puedan dañar a los peatones

**Artículo 101.** Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10.00 m. los tapias tendrán cuando menos una altura libre de 2.40 m. y un ancho libre de 1.20 m., cuando la altura de la obra exceda los 10 m., deberá hacerse hacia la vía pública un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras o banquetas sin peligro de ser arrollados por vehículos. En ningún caso los tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de calles o señales de tránsito u obstruir la toma para incendio, para alarma o los aparatos de servicio público.

**Artículo 102.** Los equipos y materiales destinados a la obra o escombros que provengan de ella deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que no se obstruya la vía pública, salvo casos especiales y a criterio de la DIRECCIÓN, el tapial deberá tener un acceso que deberá mantenerse cerrado bajo la responsabilidad del constructor.

**Artículo 103.** Los propietarios y directores responsables de obras, estarán obligados a conservar los tapias en buenas condiciones de estabilidad y aspecto.

**Artículo 104.** Para las reparaciones o mejoras parciales como revoques y otras operaciones análogas en fachadas, que no representen peligros ni daños a terceros, el paso de peatones se restringirá con señalamientos preventivos, tanto en aceras como en la superficie de rodamiento, según sea el caso.

**Artículo 105.** Si durante la construcción de la obra, esta ofreciese peligro o hubiere dificultad para el tránsito de vehículos, la DIRECCIÓN impedirá este dónde sea necesario, previa autorización de la DIRECCIÓN de Protección y Vialidad Municipal.



**Artículo 106.** Todo andamio deberá diseñarse para resistir el peso de los elementos estructurales que incluyan cargas vivas y cargas muertas.

**Artículo 107.** El armado y desmantelado de los andamios, puntales y demás aparejos para las obras se hará bajo la supervisión y responsabilidad del director responsable de las mismas.

**Artículo 108.** En todas las obras en construcción se contemplará la seguridad del obrero mediante dispositivos de seguridad, como por ejemplo tensores, bandolas, cascos y botiquín de primeros auxilios.

**Artículo 109.** En las obras de edificios de más de un piso, los andamios serán todos antepechados con tablas hasta la altura de un metro y tendrán como mínimo un metro de ancho.

**Artículo 110.** Las cabrias o tiros, no podrán situarse en la vía pública sino precisamente en el interior de la construcción, del solar o dentro de la cerca de protección.

**Artículo 111.** Cuando la DIRECCIÓN conceda permiso para romper una parte de las aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los interesados deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costo, dentro del plazo que señale la DIRECCIÓN, procurando no interrumpir el tránsito al público.

**Artículo 112.** En toda obra ubicada en o colindante con la vía pública, será obligación del director responsable poner desde el anochecer hasta la mañana siguiente, señales luminosas necesarias, así como mantener limpios los frentes de las obras y sin obstáculos para el tránsito público.

## XVIII. ALUMBRADO PÚBLICO

**Artículo 113.** Corresponde al Municipio de Valladolid, el mantenimiento del servicio de alumbrado público, que consiste en la instalación y conservación de postes, luminarias y demás equipo que se requiera. Queda estrictamente prohibido a los particulares, la ejecución de obras que afecten las propias instalaciones.

**Artículo 114.** La autorización para realizar instalaciones de alumbrado público en fraccionamientos del Municipio de Valladolid será otorgada por la DIRECCIÓN de Servicios Públicos Municipales; también será necesario anexar a la solicitud del permiso la información del proyecto que se considere necesaria, así como una carta de factibilidad de la C.F.E.

**Artículo 115.** La DIRECCIÓN de Servicios Públicos Municipales, dará respuesta por escrito a la solicitud presentada, en un plazo que no excederá de quince días hábiles, indicando los lineamientos apropiados para el desarrollo del proyecto y de acuerdo a los parámetros vigentes, establecidos por la C.F.E.

## XIX. BANQUETAS

**Artículo 116.** Se entiende por banqueteta a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones.

**Artículo 117.** Los anchos de las banquetetas serán de 2.50 mts., cuando sean calles primarias o avenidas, y de 1.50 mts., cuando se trate de calles secundarias o terciarias, en los términos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

**Artículo 118.** Las banquetetas deberán construirse con concreto hidráulico con resistencia mínima de 150 kg/cm<sup>2</sup> a los veintiocho días, espesor mínimo de 0.08 mts. y pendiente transversal de 1.5 al 2% con sentido hacia el arroyo.



**Artículo 119.** El concreto de las banquetas estará apoyado sobre una capa de terracería, constituida por escombros negro compactado al 90% Proctor. Quedando a 0.08 m., debajo del nivel de la corona de guarnición.

**Artículo 120.** El acabado de las banquetas será integral y con una superficie estucada o escobillada.

**Artículo 121.** Excepcionalmente podrá la DIRECCIÓN, autorizar la construcción de banquetas con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

**Artículo 122.** En las banquetas y accesos a lugares públicos tanto abiertos como son calles, plazas y jardines, como cerrados, en el caso de edificios se deberá considerar el ubicar una o varias rampas que faciliten el acceso a discapacitados.

**Artículo 123.** Para garantizar la calidad de las obras a que se refiere este REGLAMENTO, el ejecutor deberá presentar el informe con los resultados satisfactorios de las pruebas efectuadas en los materiales utilizados en la construcción, avaladas por un laboratorio establecido en la entidad, reservándose la DIRECCIÓN, el derecho de verificar los resultados de dicho informe.

## XX. GUARNICIONES

**Artículo 124.** Se entiende por guarnición, una recta de concreto construida entre el arroyo y la banqueta con el objeto de delimitar a estos, así como proteger a las banquetas y contener su relleno.

**Artículo 125.** Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de dos tipos:

- I. De concreto hidráulico, rectas colocadas en el lugar.
- II. Prefabricados.

**Artículo 126.** Las guarniciones de tipo recto, deberán ser de sección trapezoidal, con su pendiente hacia el pavimento de 0.15 mts., de base inferior, 0.12 mts., de corona y 0.35 mts., de altura, debiendo sobresalir 0.15 mts., del pavimento. Las guarniciones prefabricadas seguirán las mismas normas del tipo recto y deberán ser juntas con mortero 1:2:7; y estarán asentadas sobre una plantilla de mortero 1:2:7 de 0.03 mts., de espesor mínimo. La resistencia del concreto de las guarniciones será de 200 kg/cm<sup>2</sup> a los veintiocho días.

**Artículo 127.** Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que aun con finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

## XXI. PAVIMENTOS

**Artículo 128.** Se entiende por pavimento, a la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento y cuya función principal es soportar las cargas rodantes y transmitir las a las terracerías distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones perjudiciales en ellas.

**Artículo 129.** Corresponde a la DIRECCIÓN, la fijación del tipo de pavimento que deba ser colocado tanto en las nuevas áreas de la ciudad como en aquellas en que habiendo pavimento sea este renovado o mejorado.

**Artículo 130.** Los pavimentos se pueden construir de dos tipos, el rígido, esto es de concreto hidráulico, y el de tipo flexible, como el de concreto asfáltico.

**Artículo 131.** La DIRECCIÓN fijará en cada caso particular, las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en la pavimentación indicando además los procedimientos de construcción, equipo, herramientas y demás características.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 132.** Los pavimentos de tipo flexible tendrán las siguientes especificaciones mínimas:

- I. Pendiente transversal (bombeo). - 1% a 2%
- II. Terracerías y capa subrasante. - Las terracerías se formarán con material producto de los cortes del terreno natural y/o material de banco (escombro), compactada al 90% Proctor hasta el nivel de subrasante, teniendo estas capas un espesor promedio integral de 20 cm.
- III. Base. - Estar integrada con material de banco (sascab graduado) conformada con medios mecánicos: revuelta en seco, humedecida y tendida. Compactada al 95% a humedad óptima y espesor mínimo de 12 cm.
- IV. Riego de impregnación. - Sobre la base conformada, compactada y barrida se aplicará un riego de impregnación con asfalto FM-1 a razón de 0.90 lts/m<sup>2</sup>, el cual no será transitado durante 48 hrs., para lograr una buena impermeabilización de la base, antes de efectuar el riego de la carpeta asfáltica.
- V. Carpeta asfáltica de dos riegos. - Se conformará un primer riego de asfalto FR-3 a razón de 1.2 lts/m<sup>2</sup> de superficie cubierto con gravilla de 3/8" (material 3-A) a razón de 12 lts/m<sup>2</sup> de superficie, asentada con aplanadora Tándem de 10 a 12 toneladas. El segundo riego se aplicará 49 hrs., después del primero, barriendo previamente la superficie y será de iguales proporciones que el primero, asentado con aplanadora Tándem de 10 a 12 toneladas. Pavimento rígido. - Espesor 0.10 m. Resistencia F'c= 200 kg/cm<sup>2</sup>. Armado según proyecto. Acabado rayado y vibrado. Unión. - Juntas de dilatación.

Los proyectos correspondientes a cada tipo de pavimentación, deberán presentarse a la DIRECCIÓN. En áreas de andadores se sujetará a lo dispuesto por la DIRECCIÓN.

**Artículo 133.** Cuando sea necesaria la ruptura del pavimento de las vías públicas para la ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar la autorización de la DIRECCIÓN, previamente a la iniciación de los trabajos. La DIRECCIÓN, de acuerdo con la magnitud de la ruptura señalará las condiciones bajo las cuales se deberán desarrollar los trabajos, establecerá un tiempo para su correcta reparación y fijará una fianza para que en la inteligencia de que transcurrido este plazo y le sea necesario a la DIRECCIÓN la ejecución de los mismos, se haga efectiva la fianza y cubra los gastos efectuados.



## TITULO TERCERO DESARROLLO URBANO

### XXII. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 134.** El objeto de este título es establecer las normas conforme a las cuales el AYUNTAMIENTO de Valladolid ejercerá sus atribuciones en materia de Desarrollo Urbano y dar cumplimiento al Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid y, otorgará las licencias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación, vocación del mismo y zonas de riesgos señaladas en el Atlas de riesgos del municipio.

**Artículo 135.** La demanda de mejores servicios públicos por parte de los habitantes del Municipio de Valladolid ha precisado controlar y regular el crecimiento de la Ciudad y sus comisarías a fin de que se lleve a cabo en forma ordenada. Considerando que, dentro del territorio del Municipio de Valladolid, se mantiene por una parte el crecimiento y desarrollo del ámbito urbano y paralelo a este, el rural, es menester de esta Autoridad que el crecimiento, equilibrio y desarrollo de su centro de población sea adecuado conforme a lo establecido en este REGLAMENTO y en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad.

**Artículo 136.** Para alcanzar los objetivos en materia de Desarrollo Urbano y Vivienda, el AYUNTAMIENTO de Valladolid se fundamenta en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid, en los Esquemas de Desarrollo Urbano y Vivienda de las comisarías y demás aplicables; así como en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga en el artículo 115 atribuciones a los Municipios, en todo lo que compete al Desarrollo Urbano y Vivienda.

De tal manera, el AYUNTAMIENTO de Valladolid, tiene competencia urbanística y el respaldo en las Leyes Federales y Locales para:

- I. Expedir REGLAMENTOS, circulares y disposiciones administrativas de observancia general.
- II. Prestar los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito.
- III. Coordinarse y asociarse con otros Municipios para la eficaz prestación de los servicios públicos.
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano y Vivienda Municipal.
- V. Participar en los objetivos siguientes:
  - a. En la creación y administración de sus reservas territoriales.
  - b. En la creación y administración de zonas de reserva ecológica.
  - c. En la regularización de la tenencia de la tierra.
- VI. Controlar y vigilar la utilización del suelo.
- VII. Otorgar licencias de construcción.
- VIII. Las demás que le señalan las Leyes.

**Artículo 137.** Para los efectos del presente REGLAMENTO, se entiende por Programa Municipal de Desarrollo Urbano, al conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige el crecimiento, el mejoramiento y la conservación del Municipio de Valladolid, expresándose en planos y disposiciones necesarias para este fin.

**Artículo 138.** Para los efectos del presente REGLAMENTO, se entiende por Programa de Desarrollo Urbano y Esquemas de Desarrollo Urbano de las Comisarías, al conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base y estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige el crecimiento, el mejoramiento y la conservación de la ciudad de Valladolid y las Comisarías, respectivamente, expresadas mediante los planos y disposiciones necesarias para este fin.



### XXIII. ZONIFICACIÓN

**Artículo 139.** El Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid, establece en su estrategia general, la organización de sus unidades territoriales y las define conforme a la diversidad de las funciones que aloja a través de la zonificación.

**Artículo 140.** Para efectos de zonificación de la ciudad de Valladolid, se aplicarán las normas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente.

**Artículo 141.** Con base en los elementos mencionados en el artículo anterior, corresponderá a la DIRECCIÓN el dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta las normas del presente REGLAMENTO y disposiciones sobre la materia.

### XXIV. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

**Artículo 142.** Los usos y destinos del suelo para las diferentes zonas de la ciudad se registrarán por lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Valladolid vigente.

### XXV. USOS PELIGROSOS, MOLESTOS Y MALSANOS

**Artículo 143.** No se autorizará usos peligrosos, insalubres o molestos en las obras, estructuras y construcciones en zonas urbanas, habitacionales, centro histórico, solo se autorizarán los usos mencionados en lugares reservados para ello y conforme a lo estipulado en el Plan Director de Desarrollo Urbano y demás aplicables. Así mismo, la DIRECCIÓN determinará para cada caso, las adaptaciones, instalaciones o medidas preventivas necesarias para evitar cualquier riesgo.

**Artículo 144.** Para los efectos del artículo anterior, será requisito para los usuarios, el recabar la autorización previa de la DIRECCIÓN, en común acuerdo con el Registro Público de la Propiedad para la utilización del predio en los términos del mismo artículo. En caso de que la utilización se realice sin la autorización de la dependencia mencionada, esta podrá en los casos urgentes, tomar las medidas necesarias para evitar riesgos graves y obligar a la desocupación del inmueble o a clausurar el local.

**Artículo 145.** En cualquier caso, deberá notificarse al interesado con base en un dictamen técnico, de la desocupación del inmueble o de la necesidad de la ejecución de las obras, adaptaciones, instalaciones u otros trabajos para corregir los defectos en el plazo que se le señale, teniendo el interesado el derecho de solicitar por escrito, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, la reconsideración de la orden, presentando un dictamen técnico elaborado por el Director Responsable de la Obra. La DIRECCIÓN, después de haber reconsiderado la solicitud del interesado, dictará la resolución que estime procedente. En caso de incumplimiento de la misma, podrá ejecutar administrativamente y con cargo al interesado, todas las obras o trabajos ordenados haciendo una relación de los gastos efectuados para su cobro en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la DIRECCIÓN.

### XXVI. PROHIBICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN ZONAS DE RIESGOS

**Artículo 146.** Para la aplicación del presente REGLAMENTO, Las Zonas de Riesgo se normarán y/o definirán en los instrumentos de planeación y en el atlas de Riesgos del municipio de Valladolid, así como en las disposiciones expedidas por el sistema nacional y estatal de protección civil.

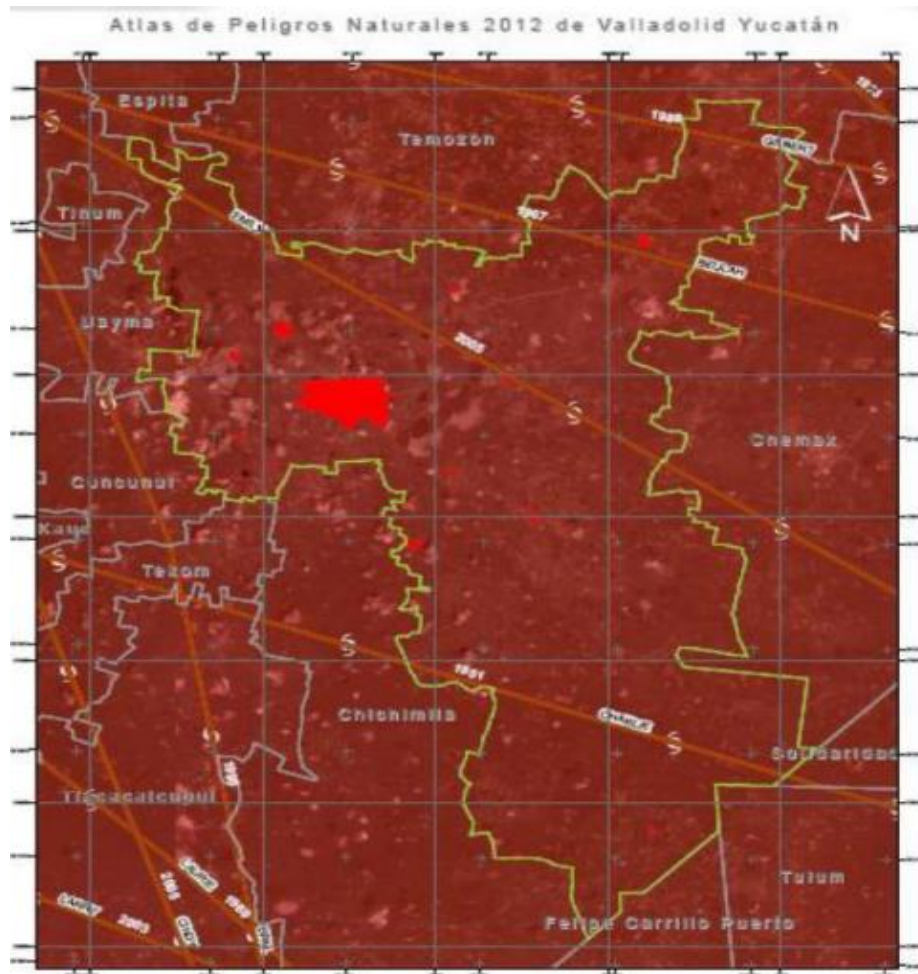
**Artículo 147.** Se prohibirá todo tipo de construcción en aquellas zonas de riesgo definidas como No mitigables: zonas de derrumbes, zonas de ruidos, de conflagración, suelos colapsables, zonas inundables, de cavernas,



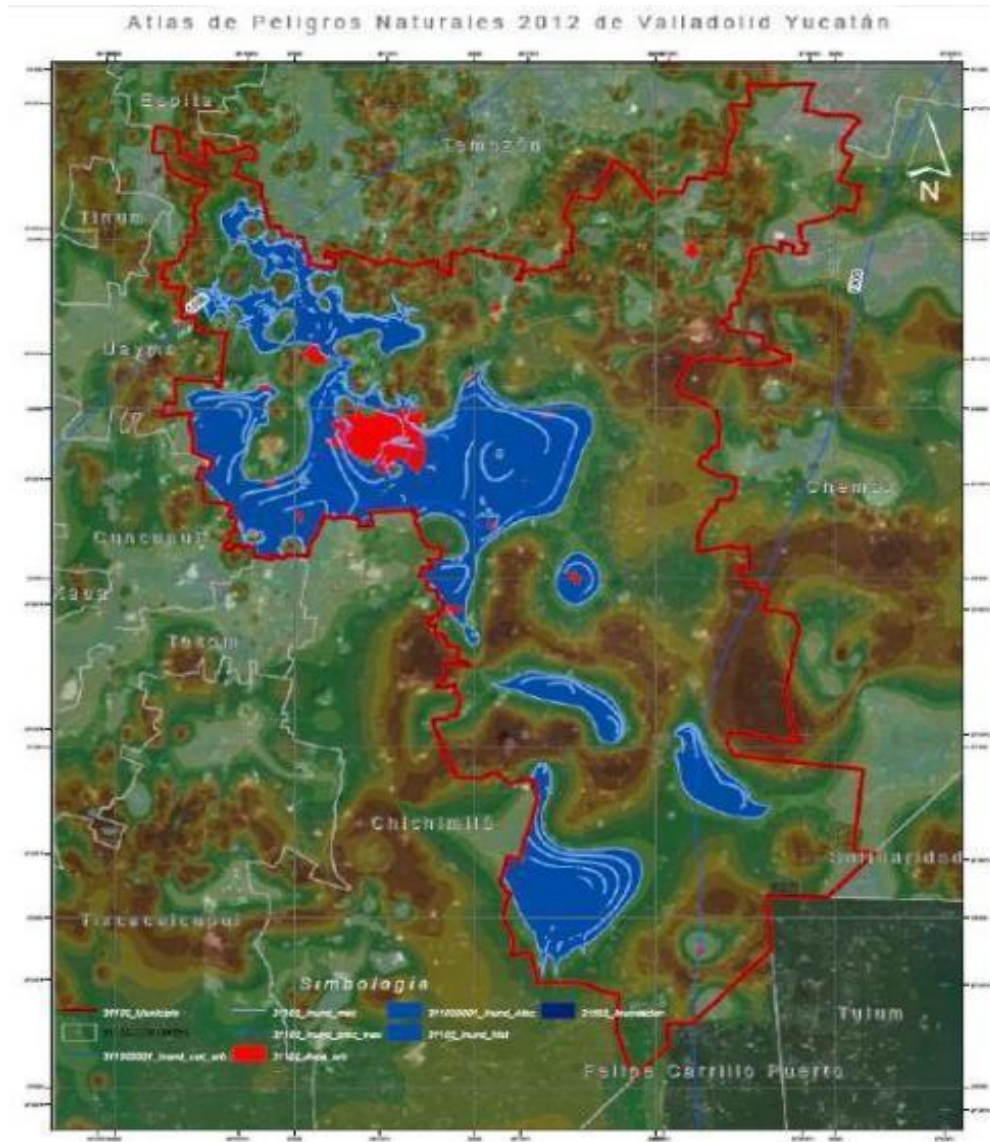
# Gaceta Municipal H. Ayuntamiento de Valladolid Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid



cenotes, dunas, suelo destinado a recarga de mantos acuíferos, zonas de preservación ecológica o de alto valor ecológico y paisajístico, zonas de derechos de vía, así como los identificados con restricciones en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.



Mapa de Huracanes



## XXVII. REQUISITOS DE APROBACIÓN Y CERTIFICACIÓN

**Artículo 148.** Para poder dar un uso o destino a un predio o construcción, el propietario o poseedor deberá tramitar ante la DIRECCIÓN la licencia del uso del suelo.

**Artículo 149.** Para que a un predio o construcción se le pueda dar un uso o destino específico, el propietario presentará por escrito a la DIRECCIÓN la solicitud de la licencia de uso del suelo adjuntando por duplicado los siguientes documentos:

- I. Croquis de ubicación del predio en el municipio de la misma área escala 1:10,000 para referencias en plano de zonificación.
- II. Plano a escala 1:2,000 a 1:5,000 de la zona donde se ubica el terreno, que abarque una franja de 250 m., alrededor del predio, para determinar su influencia en el contexto urbano.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- III. Planos del predio a escala 1:500 que contendrán curvas de nivel y localización precisa de los árboles que existan señalando la especie a la que pertenezcan.
- IV. Planos generales del proyecto a escala 1:500 o 1:1,000 para el caso en que se pretenda dar un uso o destino habitacional en conjunto vecinal o de barrio, se agregará la dosificación general de áreas.
- V. Memoria descriptiva de las actividades que se realizarán en el predio. En el caso en que se pretenda dar un uso o destino industrial, deberá agregarse en dicha memoria, el estudio relativo a las especificaciones y características técnicas y de operación, así como la relación de la maquinaria y del equipo que se empleara para la producción.

**Artículo 150.** La DIRECCIÓN otorgará las licencias del uso del suelo, cuando a solicitud del interesado, se verifique que el uso o destino que se pretende dar al área o predio sea compatible con los establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid.

**Artículo 151.** La presentación de la licencia del uso del suelo, será indispensable para iniciar el trámite de las licencias de construcción correspondiente y de funcionamiento que expide la DIRECCIÓN de Finanzas y Tesorería Municipal.

**Artículo 152.** La licencia del uso del suelo tendrá vigencia de un año. Si la licencia de construcción, no se obtiene dentro de ese periodo, será necesario solicitar nueva licencia del uso del suelo.

**Artículo 153.** Los propietarios o poseedores de los predios o construcciones, no podrán modificar o alterar el uso o destino de su predio o construcción, si no obtienen previamente la licencia de la DIRECCIÓN.

**Artículo 154.** Todas las instituciones y dependencias municipales, estatales y federales, que posean o pretendan adquirir predios con o sin construcción dentro del Municipio de Valladolid, deberán solicitar y coordinarse con la DIRECCIÓN para obtener las licencias de uso y destino del suelo.

## XXVIII. RESTRICCIONES Y NORMAS

**Artículo 155.** En términos del artículo 63 de la Ley Asentamientos Humanos del Estado, los Notarios, solo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid.

**Artículo 156.** Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este REGLAMENTO, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

**Artículo 157.** La DIRECCIÓN establecerá las restricciones que juzguen necesarias para toda construcción o uso de los predios, ya sea en forma general o en zonas determinadas, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los mismos.

**Artículo 158.** Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijados por la DIRECCIÓN General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y en ellas se registrarán las limitaciones de altura de las construcciones que fijen dicha Secretaría y el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid.

**Artículo 159.** La DIRECCIÓN determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse obras previa autorización especial de la DIRECCIÓN, la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La reparación de los daños que ocasionen en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la



autorización. Se fijará una fianza para poder autorizar estos trabajos de protección con un monto aproximado a los posibles daños.

## XXIX. FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 160.** Cualquier tipo de fraccionamiento a realizar en el municipio, quedará sujeto a las especificaciones y requerimientos dictados en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Valladolid y los Programas parciales de Desarrollo Urbano correspondientes, así como el Atlas de Riesgos del Municipio.

**Artículo 161.** El fraccionador, para garantizar la calidad de las obras de infraestructura, jardinería y arbolado, de los hidrantes y mobiliario urbano, en zonas y vías públicas y de las demás obligaciones, deberá depositar una fianza equivalente al 10% del costo del fraccionamiento, expedida por una compañía afianzadora reconocida por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, así como cumplir con la documentación relacionada en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

**Artículo 162.** Estará a cargo del fraccionador el pago del mantenimiento de todas las obras relacionadas en la primera parte del artículo anterior, en tanto el fraccionamiento no sea recepcionado por el AYUNTAMIENTO.

**Artículo 163.** El fraccionador, tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio las superficies que se destinaran exclusivamente para equipamiento urbano, como parques, mercados, escuelas, delegación de policía, edificios destinados al culto, al esparcimiento y recreación, y otras construcciones destinadas a servicios públicos.

**Artículo 164.** Será obligatorio para el fraccionador antes de iniciar las obras de urbanización, cumplir con lo siguiente:

- I. Cubrir el pago de los derechos establecidos en la Ley General de Hacienda del Estado.
- II. Comparecer conjuntamente con los representantes legales del AYUNTAMIENTO ante Notario para la escrituración de las áreas de donación y de las vías públicas a que se refiere este REGLAMENTO, siendo a costa exclusiva del fraccionador el otorgamiento de la escritura pública.
- III. Coordinarse con la DIRECCIÓN para que sean realizadas las inspecciones de las obras durante su ejecución.

**Artículo 165.** Será facultad del AYUNTAMIENTO, aceptar la propuesta del fraccionador o localizar y señalar los terrenos que deban ser donados en los términos del artículo 163 de este REGLAMENTO. Al hacer la selección, deberá señalar a aquellos que mejor satisfagan las necesidades de los usuarios, para lo cual se preferirán las áreas céntricas, a fin de que queden equidistantes de todos los lotes. En los casos en que el terreno tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurara el reparto equitativo de las áreas de donación para la mejor distribución de los servicios que deban establecerse en ellas.

**Artículo 166.** La DIRECCIÓN, tendrá en todo tiempo la facultad de designar a los inspectores que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren de que se cumplen las especificaciones del proyecto definitivo del fraccionamiento.

**Artículo 167.** Cuando el fraccionador iniciare las obras del fraccionamiento sin que estuviesen satisfechos los requisitos que la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, establece o las ejecutare en contravención a la misma, el AYUNTAMIENTO ordenara:

- I. La suspensión inmediata de las obras que estuviesen ejecutando y en su caso la demolición de las mismas.
- II. Advertirá al público empleando los medios publicitarios que considere más eficientes sobre la solicitud de las actividades realizadas. Cobrará a los infractores el importe que hubiere erogado para demoler las obras indebidas y los de publicidad.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- III. En el caso de que no estuvieren cubiertas las obligaciones fiscales a cargo del fraccionador previstas en esta Ley u otras disposiciones legales aplicables, se procederá a su cobro.
- IV. También suspenderá las obras cuando carezcan de la licencia de construcción del fraccionamiento o de las obras ejecutadas, además de que no se ajusten a los términos o especificaciones aprobadas en dicha licencia.

**Artículo 168.** La DIRECCIÓN, hará efectiva la fianza a que se refiere el artículo 161 de este REGLAMENTO, para realizar las obras necesarias de reparación o lograr el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fraccionador, siempre que este no cumpla con los señalamientos de la DIRECCIÓN, en el plazo que se le fije.

**Artículo 169.** Una vez concluidas las obras objeto de la autorización y contado como mínimo con el 70% de ocupación de las viviendas en fraccionamientos habitacionales, el fraccionador podrá solicitar por escrito la recepción del fraccionamiento anexando tres copias de la documentación siguiente:

- I. Oficio de autorización del Gobierno del Estado.
- II. Licencias y recibos correspondientes a la urbanización y construcción.
- III. Juego de planos aprobados.
- IV. Testimonio de la escritura pública del área de donación en favor del AYUNTAMIENTO Constitucional del Municipio de Valladolid.
- V. Acta de recepción de las redes de agua potable, energía eléctrica y drenaje, expedidas por las dependencias respectivas. Una vez integrado el expediente completo, la DIRECCIÓN realizará, conjuntamente con el fraccionador una visita para conocer el estado que guardan las obras y así poder emitir su opinión en un plazo no mayor de treinta días, la que podrá ser:
  - a. Favorable, en este caso el AYUNTAMIENTO procederá a elaborar el acta respectiva en un plazo no mayor de quince días hábiles, acta que contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, la localización, dimensiones y estado de conservación de las superficies de donación, así como su número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el fraccionamiento.
  - b. Favorable, en este caso, la DIRECCIÓN señalará por escrito las correcciones a que haya lugar, fijándole al fraccionador un plazo máximo de sesenta días para realizar los trabajos indicados, al concluir estos, lo comunicará por escrito para realizar una nueva visita. En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios públicos, así como de los pagos que estos generen, correrán por cuenta del fraccionador.

**Artículo 170.** Con base al acta de recepción, el AYUNTAMIENTO comunicará a las dependencias prestadoras de los servicios públicos, su anuencia para que les sean proporcionados estos, obligación que cumplirá de acuerdo con las exigencias del desarrollo de la edificación en los lotes del fraccionamiento.

**Artículo 171.** El AYUNTAMIENTO, autorizará la cancelación de la fianza o fianzas, una vez realizada la recepción del fraccionamiento.



**TITULO CUARTO.**  
**CENTRO HISTÓRICO, DE LA PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA**  
**Y DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO**

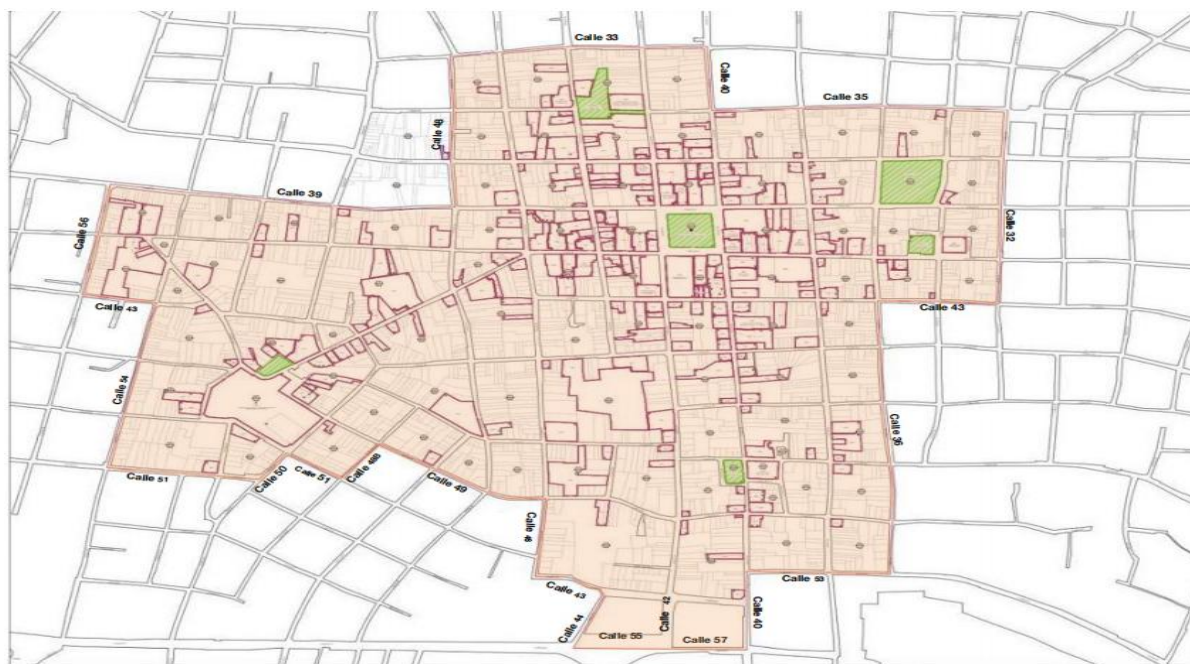
**XXX. OBRAS EN EL CENTRO HISTÓRICO**

**Artículo 172.** La aplicación y ejecución de este REGLAMENTO corresponde al H. AYUNTAMIENTO de Valladolid, del Estado de Yucatán a través de la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para la autorización de cualquier obra o intervención en la zona del Centro Histórico, así como para imponer sanciones a que se hagan acreedores quienes infrinjan las disposiciones de este REGLAMENTO.

**Artículo 173.** CENTRO HISTÓRICO. - Zona de la ciudad que comprende los espacios urbanos y los monumentos históricos relevantes. Casi siempre coincide con el Distrito Central de una ciudad y se distingue por su homogeneidad, resultado de la volumetría de sus edificios, de los sistemas o materiales de construcción empleados y del trazo y la concepción de sus calles y espacios públicos.

- I. Límites.
  - a. Área de protección histórica artística. - 1er grado o fundamental.
- II. Área de protección histórica artística. - El perímetro que la defina se delimita de la siguiente forma, partiendo de su vértice noreste, hacia el oriente:

a) La calle 33 de la 40 a la 48 ambos paramentos (norte y sur).
b) La calle 48 de la 33 a la 39 ambos paramentos (oriente y poniente)
c) La calle 39 de la 48 a la 56, ambos paramentos.
d) La calle 56 de la 39 a la 43, ambos paramentos.
e) La calle 43 de la 56 a la 54, ambos paramentos.
f) La calle 54 de la 43 a la 51, ambos paramentos.
g) La calle 51 de la 54 a la 50, ambos paramentos.
h) La calle 50 de la 51 a la 51, ambos paramentos.
i) La calle 51 de la 50 a la 48B, ambos paramentos.
j) La calle 48B de la 51 a la 49, ambos paramentos.
k) La calle 49 de la 48B a la 56, ambos paramentos.
l) La calle 46 de la 49 a la 43, ambos paramentos.
m) La calle 43 de la 46 a la 44, ambos paramentos.
n) La calle 44 de la 43 a la 55, ambos paramentos.
o) La calle 55 de la 44 a la 42, ambos paramentos
p) La calle 42 de la 55 a la 57 ambos paramentos
q) La calle 57 de la 42 a la 40, ambos paramentos.
r) La calle 40 de la 57 a la 53, ambos paramentos.
s) La calle 53 de la 40 a la 36, ambos paramentos.
t) La calle 36 de la 53 a la 43, ambos paramentos.
u) La calle 43 de la 36 a la 32, ambos paramentos.
v) La calle 32 de la 43 a la 35, ambos paramentos.
w) La calle 35 de la 32 a la 40, ambos paramentos.
x) La calle 40 de la 35 a la 33, ambos paramentos.



**Artículo 174.** Para cualquier uso que se pretenda dar a cualquier edificación y/o predio localizado en el área de protección de 1er grado o fundamental será necesaria la intervención de un Director Responsable de Obra (Perito), para la revisión del proyecto y en caso de ser viable, para el trámite y la obtención de la licencia respectiva.

**Artículo 175.** En los predios y construcciones comprendidos dentro del área de 1er grado o fundamental de protección histórica artística no se autorizan los siguientes usos:

- I. Talleres, fábricas o cualquier empresa que produzcan vibraciones, ruidos o emanaciones que sean incompatibles con la salubridad, seguridad y bienestar.
- II. Instalaciones que impliquen el paso regular y obligado de camiones o grandes vehículos dentro del área urbana de la zona fundamental de monumentos.
- III. Gasolineras, expendios de combustible, estaciones de servicio, almacenes, bodegas, depósitos y locales de venta de materiales de construcción.
- IV. Construcciones que requieran de grandes chimeneas, antenas o depósitos visibles desde el exterior o que por su volumen y/o altura, sean incompatibles con el aspecto y la armonía generales del área de protección histórica artística.
- V. No podrán cambiarse de uso las áreas verdes actuales.
- VI. La remodelación de áreas verdes, en su caso, deberán ser autorizadas por las autoridades designadas.
- VII. Se deberá respetar la existencia de árboles en la vía y áreas públicas.
- VIII. Para el derribo de árboles se deberá solicitar el permiso a la Subsecretaría de Recursos Forestales de la Secretaría de Agricultura y Recursos hidráulicos, así como a las autoridades Municipales designadas.
- IX. Dentro del área de protección histórica artística se delimitarán zonas donde el tráfico será preferentemente peatonal, pudiendo transitar vehículos a baja velocidad.
- X. No se permite la construcción de nuevas calles o carreteras dentro del área histórica artística.
- XI. No podrán modificarse alineamientos de edificaciones. Traza de calles, banquetas y plazas.
- XII. Se permite la instalación de elementos móviles como mesas, sillas o toldos, en lugares específicamente delimitados por las autoridades municipales, para ceremonias especiales o actos cívicos, siempre y



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



cuando no se usen los edificios como medio de soporte.

- XIII. Se permite la colocación temporal de puestos o instalaciones tradicionales, en áreas específicamente delimitadas en cada caso por las autoridades municipales.

**Artículo 176.** Para cualquier intervención que se pretenda efectuar en cualquier edificación y/o predio localizado en las áreas de protección de 1er grado o fundamental será necesaria la intervención de un Director Responsable de Obra (Perito), para la revisión del proyecto y en caso de ser viable, el trámite y la obtención de las licencias respectiva.

- I. Intervenciones en Bienes Inmuebles.
  - a. No se permite la subdivisión de los predios y construcciones definidos como arquitectura relevante en esta zona ya sea por medios físicos o virtuales.
  - b. Se permite la subdivisión de terrenos baldíos y construcciones no definidas como arquitectura relevante, siempre y cuando cada una de las partes tenga un frente de más de ocho metros.
  - c. En caso de demoliciones autorizadas, el predio ya podrá subdividirse de acuerdo al párrafo anterior.
  - d. Toda construcción o reconstrucción de esta zona deben ser realizado tomando como base su integración al paisaje urbano tradicional y todas las recomendaciones de este Reglamento.
- II. Construcciones Nuevas.
  - a. Toda construcción nueva debe satisfacer los requerimientos morfológicos de escala, proporción, ritmo, textura, color, contorno y perfil existentes.
  - b. Deberá respetarse el trazo actual de la zona, sin aumentar y disminuir las dimensiones de las calles, banquetas, plazas y atrios ni variar el alineamiento de los mismos.
  - c. No se permitirán construcciones de grandes volúmenes, como arenas, cines, teatros, auditorios, estadios, fabricas, almacenes, talleres, etc.
  - d. No se permiten construcciones que afecten visualmente las dimensiones originales de los edificios y monumentos de esta zona.
- III. Alineamientos.
  - a. La construcción deberá realizarse a partir del alineamiento original. El paño se conservará a todo el ancho de la fachada sin dejar ningún espacio libre entre las construcciones colindantes.
  - b. Sobre la banqueta podrán levantarse balcones, siempre y cuando no afecte la circulación libre peatonal.
  - c. Podrán hacerse construcciones remetidas, construyendo en el alineamiento de una barda con las características morfológicas de la zona.
  - d. La distancia mínima entre la barda y la construcción remetida será de 5 metros.
- IV. Alturas.
  - a. La nueva construcción deberá armonizar con la altura de los edificios tradicionales que conformen el perfil de la calle.
  - b. Si se trata de una esquina, la altura máxima se obtendrá conforme a las de la calle de mayor importancia.
  - c. Se prohíben las construcciones de dos o más niveles cuando aparezca en la fachada.
- V. Techumbres.
  - a. Las techumbres podrán ser planas horizontales o ligeramente inclinadas de un agua, en ambos casos contarán con pretil.
  - b. Las techumbres inclinadas serán de un agua, con la inclinación promedio de las existentes. (8 % máxima) y con la pendiente hacia el interior de los lotes, nunca hacia la calle.
  - c. No se permite construcciones sobre los techos.
  - d. No se permite la construcción de ningún tipo de volados sobre la calle.
- VI. Vanos y Macizos.
  - a. En las fachadas deberán predominar los macizos sobre los vanos. Esto será el resultado de lo que predomine en las construcciones tipo en la localidad.
  - b. La proporción de los vanos siempre será vertical, correspondientes a la proporción de los vanos típicos en la población.
  - c. No se permiten vanos redondos u ovalados.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- d. La separación entre vano y vano deberá ser armónica con el ritmo de arquitectura local. La separación de vanos deberá ser mayor que el ancho de estos.
  - e. Los vanos de acceso de vehículos no podrán exceder de tres metros de ancho. La altura deberá corresponder a la altura de los vanos de la arquitectura tipo de la calle.
  - f. El ancho de los vanos para acceso a comercios será máximo el de los portones tipo de la población.
  - g. Los vanos de balcones deberán tener la proporción de los balcones tipo de la población.
  - h. En bardas solo se permitirá un vano de acceso que deberá cumplir con los incisos anteriores “c” y “e”.
- VII. Puertas, Ventanas y Balcones.
- a. Las puertas podrán ser de madera o de lámina de fierro, no se aceptan materiales artificiales o de tipo imitación.
  - b. Las puertas no podrán tener vidrios.
  - c. Las puertas de lámina de fierro deberán ser lisas sin adornos.
  - d. Las puertas de comercio serán de preferencia de madera, pero podrán utilizarse lámina de fierro. No se podrán usar cortinas metálicas en el exterior.
  - e. La manguitería de las ventanas será de preferencia de madera, pero podrá utilizarse fierro tubular.
  - f. Los manguetes serán sencillos, no se permiten rejas o adornos en las ventanas.
  - g. Las ventanas podrán llevar herrería del tipo de los balcones existentes en la zona
  - h. Los vidrios de las ventanas deberán ser transparentes o translúcidos y sin color.
  - i. Los balcones deberán llevar herrería a todo lo largo y ancho del vano y esta deberá armonizar con el entorno arquitectónico.
  - j. La base de desplante del balcón sobre la banquetta podrá ser rectangular o curva, siendo el máximo saliente de 50 cm. Del paño de alineamiento.
- VIII. Instalaciones en Fachadas.
- a. No se permiten en las fachadas ningún tipo de instalaciones, excepto las que por respetar reglamentos específicos sean necesarias, siempre y cuando sean colocadas en la forma más discreta posible.
  - b. Bardas.
  - c. Las bardas deberán tener la altura promedio de las construcciones tipológicas y tradicionales, situados en los dos paños de la calle, en caso de ser esquina se tomará en cuenta las alturas de bardas en las dos calles que la forman.
  - d. Las bardas no deberán llevar techumbres o marquesinas.
  - e. Los remates de las bardas no deberán tener adornos ni rejas.
- IX. Materiales y Acabados.
- a. En Las fachadas interiores y exteriores y las bardas predominantes no se permitirá revestimiento o aplicaciones de piedra, lámina, materiales aparentes, material vidriado o plástico.
  - b. En el interior se podrán utilizar los materiales que se deseen siempre y cuando sean compatibles con el estilo arquitectónico y cuando no sean visibles desde el exterior.
- X. Color.
- a. Se permite el uso, previa solicitud y autorización, de dos colores como máximo. Uno de los dos colores se usará en todo el paramento y el otro para molduras, guarda polvo, jambas y marcos, siendo estos últimos en color blanco.
  - b. La herrería podrá tener un color diferente a los de las fachadas, pero en armonía con ellos.
  - c. El uso del color será de acuerdo a las características cromáticas de la paleta de colores autorizada para la zona; se tratará de armonizar más que destacar por el contraste.
  - d. No se permite el uso de pinturas de aceite o esmalte en los aplanados, se recomienda uso de calestina en muros de mampostería y pintura vinílica de bajo contenido acrílico en muros de materiales prefabricados.



**Artículo 177.** No se autorizarán la demolición de ninguna edificación de gran valor.

- I. Para efectuar la demolición de una construcción ubicada en el área de protección histórica artística, se solicitará la autorización previa de las autoridades designadas mediante la intervención de un Director Responsable de Obra (Perito), para la revisión del caso, en base de las siguientes condiciones y consideraciones.
  - a. Cuando el interés de los restos no amerite la consolidación y conservación.
  - b. Cuando la forma general del edificio no reúna las características históricas del inmueble o rompan con la armonía de la zona.

**Artículo 178.** La solicitud de autorización de demoliciones deberá ser necesariamente mediante un D.R.O. y llevar los siguientes anexos:

- I. Un levantamiento de la construcción o de los vestigios arquitectónicos existentes.
- II. Un inventario fotográfico de:
  - a. La fachada de la construcción,
  - b. Su relación formal con las construcciones vecinas,
  - c. El zaguán, el patio, elementos arquitectónicos que existan,
  - d. Así como el dictamen estructural y las fallas estructurales por las cuales se considere necesaria la demolición.

**Artículo 179.** Para la reparación y adaptación de cualquier edificio incluido en el área de protección histórica artística, deben tomarse en cuenta los siguientes requisitos:

- I. No alterar o deformar la estructura del edificio.
- II. No demoler total o parcialmente la estructura interior y original del edificio, puesto que dicha estructura tiene valor histórico.
- III. Se podrán hacer subdivisiones siempre y cuando esto no destruya los muros originales ni los vanos originales existentes. Se recomienda el uso de materiales no pesados.
- IV. No se podrá cambiar la altura original de los techos, ni la construcción de entrepisos.
- V. Se prohíbe aumentar niveles o cuartos sobre el techo en los edificios históricos catalogados o con la misma tipología de estos.
- VI. No se permite tapiar los vanos, parcial o totalmente. En caso de existir un vano tapiado, se considerará su liberación.
- VII. No se permite eliminar cornisas, acabados, frisos, escalones y demás elementos ornamentales de fachadas en edificios catalogados
- VIII. Para el arreglo de cornisas o marcos que requieran la sustitución de algunas piezas, se recomienda que las nuevas sean de un material similar al de las antiguas y deberán seguir fielmente la morfología de los elementos antiguos.
- IX. No se permite eliminar la orientación de los balcones ni de la herrería
- X. No se permitirá la subdivisión de una fachada con distintos colores.

**Artículo 180.** MONUMENTO. - La noción de monumento comprende las creaciones del intelecto humano en general y en particular las obras arquitectónicas, escultóricas y pictóricas que ofrecen el testimonio de una civilización, de una fase significativa de su evolución o de un suceso histórico. De acuerdo con la legislación mexicana, se consideran monumentos históricos los bienes inmuebles construidos en los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX y los bienes muebles que se encuentren o hayan encontrado en ellos y hayan sido ejecutados en los mismos siglos.

**Artículo 181.** RESTAURACIÓN. - Para los efectos de estas normas, se entiende por Restauración al conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural, o a mantener un sitio o monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas. Se fundamenta en el respeto de la sustancia antigua y el testimonio de los documentos auténticos; se detiene ahí donde comienza la hipótesis. De ordinario abarca una o varias de las operaciones que se definen a continuación:



- I. OBRAS DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO. - Comprenden las operaciones necesarias para evitar la degradación de un bien mueble o inmueble; pueden ser preventivas o correctivas.
  - a. El Mantenimiento Preventivo. - va desde el aseo diario, hasta los resanes menores en daños como desportilladuras, fisuras capilares y combate de fauna o flora parasita.
  - b. El Mantenimiento Correctivo. - consiste en reparaciones y reposiciones de rutina en daños menores y habituales en los bienes muebles e inmuebles, causados por el uso diario o la acción de los agentes naturales.
- II. OBRAS DE PROTECCIÓN. - Son aquellas operaciones necesarias para preservar contra el deterioro a una obra o elemento arquitectónico, escultórico, pictórico o un acabado, en tanto se llevan a cabo trabajos de restauración o de otro tipo en el inmueble de que forman parte o en sus cercanías, así como contra la acción del tiempo aun cuando no se ejecuten obras.
- III. OBRAS DE LIBERACIÓN. - Consisten en el retiro de elementos arquitectónicos, escultóricos o pictóricos o de acabados que, careciendo de mérito artístico o histórico, fueron agregados en el transcurso del tiempo a un bien mueble o inmueble y cuya presencia es motivo de daño estructural, funcional o resulta en detrimento de la unidad artística del monumento.
- IV. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN. - Son las operaciones necesarias para restablecer las condiciones originales de trabajo mecánico de una estructura, elemento arquitectónico, escultórico, pictórico o de un acabado perteneciente a un bien mueble o inmueble.
- V. OBRAS DE RESTITUCIÓN. - Consisten en la reposición total o parcial de un elemento arquitectónico o fragmentos de un elemento escultórico o pictórico que por la acción del tiempo desaparecieron de un bien mueble o inmueble, pero existen evidencias de sus características.
- VI. OBRAS DE REESTABILIZACIÓN. - Son las operaciones necesarias para poner en condiciones de servicio una estructura que por diversos motivos ha fallado, eliminando las causas o estableciendo las condiciones para que la transmisión de cargas y los esfuerzos en los materiales se restablezcan conforme a sus características de diseño original, conservando en lo posible su geometría y dimensión.

### XXXI. DE UNA COMISIÓN DE PROTECCIÓN DE LA IMAGEN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO.

**Artículo 182.** Se apoyará en el Consejo Consultivo del centro histórico, el cual tendrá facultades consultivas, de concertación, promoción y para el mejoramiento del patrimonio cultural, natural y edificado, en concordancia con las disposiciones del presente REGLAMENTO.

**Artículo 183.** Este organismo consultivo auxiliará al Municipio de Valladolid en lo relativo a la aplicación del REGLAMENTO y estará formado por los siguientes miembros:

- I. El presidente Municipal o a quién este designe.
- II. Un representante de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- III. Un representante de una Organización No Gubernamental
- IV. Un representante de la sociedad civil de Ingenieros.
- V. Un representante de la sociedad civil de Arquitectos.
- VI. Un representante del área universitaria a fin al Desarrollo Urbano.
- VII. La comisión sesionará un mínimo de 6 veces al año.
- VIII. En caso de ser posible, podrían fungir como asesores: Un representante del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Secretaría de Turismo, de la Universidad Autónoma de Yucatán o Instituto especializado.

El Consejo será presidido por el Presidente Municipal o su representante, en su ausencia la presidirá el representante de la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los cargos son honoríficos, por lo que las personas que los desempeñen no recibirán compensación alguna.



**Artículo 184.** El Consejo del centro histórico es un organismo Consultivo de la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio.

**Artículo 185.** El Consejo Consultivo del centro histórico, actuará en coordinación con la Autoridad municipal competente y podrá supervisar que la ejecución de acciones en el ámbito de su competencia cumpla con los lineamientos establecidos en los permisos.

**Artículo 186.** El Municipio promoverá la suscripción de acuerdos de coordinación con el Estado cuando así se requiera en la elaboración de programas parciales de centros históricos, los que deberán ser congruentes con este REGLAMENTO.

### XXXII. DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO NATURAL

**Artículo 187.** Los escurrimientos y cauces naturales de desahogo pluvial, son de importancia por su valor ecológico y función natural de desagüe después de lluvias:

- I. Se prohíbe obstruir el libre cauce de los escurrimientos en las vialidades.
- II. Se prohíben las descargas de aguas pluviales, jabonosas, negras y residuales, así como tirar basura y desecho de cualquier tipo en la vía pública.
- III. Se prohíbe cualquier acción que contamine y provoque cambios al medio ambiente.

**Artículo 188.** El mejoramiento y protección de la vegetación es de vital importancia para la conservación del medio ambiente, para ello, las acciones encaminadas a incrementar su valor, se apegarán a lo siguiente:

- I. Deberán conservarse los árboles de los patios o traspacios en los predios del Centro Histórico, sitios arqueológicos y zonas de monumentos. En caso de que por razones sanitarias forestales o porque pongan en peligro la integridad del edificio a juicio del Comité, el árbol deberá ser retirado y en su caso sustituido por otro de la misma especie y características.

**Artículo 189.** La vegetación existente en la vía pública, plazas, parques y jardines públicos es propiedad pública y deberá conservarse.

- I. Será necesario para cualquier modificación, contar con un dictamen de la DIRECCIÓN.

**Artículo 190.** Reforestación y prohibición de tala de árboles.

- I. Queda prohibida la tala de árboles, salvo en los casos expresamente autorizados por el AYUNTAMIENTO, independientemente de cumplir, en su caso, con la Ley Forestal y su REGLAMENTO; así como las demás disposiciones legales aplicables en la materia.
- II. Se conservará y reforestará, de acuerdo con los proyectos de imagen urbana usando preferentemente especies locales o aquellas aclimatadas a la región. Los tipos de árboles permitidos en los espacios públicos se señalan en la tabla siguiente:

NOMBRE COMÚN	PARQUES	JARDINES
Nicte chom	X	
Akist	X	X
Makulis amarillo	X	
Makulis morado	X	
Kan lool	X	
Pochote	X	
Yaax ché	X	
Anacahuita	X	X
Ciricote	X	



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Roble	x	
Chaká	x	
Bonete	x	
Guarumbo	x	
Balché	x	
Cedro	x	
Caoba	x	
Guayaba	x	x
Despeinada	x	
Tasiste	x	
Xiat		x
Nak'ax	x	x
KuKá	x	x
Palma Real	x	
Huano	x	x
Chiat	x	

III. Se permite la combinación de diferentes especies, cuando las seleccionadas estén aclimatadas e incrementen los atractivos paisajísticos y el confort de la localidad.

**Artículo 191.** A las plazas, parques, jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común del municipio tendrán acceso todos los habitantes con la obligación de abstenerse de cualquier acto que pueda redundar en daños o deterioro de aquellos y deberán conservarse en óptimo estado de limpieza.

### XXXIII. DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LO CONSTRUIDO

**Artículo 192.** Se entiende por lo construido, a todos los elementos físicos hechos por el hombre, como son: la traza urbana, las edificaciones, calles, espacios abiertos, el mobiliario y las señales urbanas, que conforman la imagen urbana.

**Artículo 193.** Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana, de los espacios públicos, inmuebles patrimoniales y el entorno natural, ya que forman parte integral y determinante de la imagen del Centro Histórico; debiéndose observar lo siguiente:

- I. Deberán conservarse las características físico-ambientales con que cuenta actualmente, evitar alteraciones en las dimensiones de las calles, plazas y espacios públicos, así como en los alineamientos y paramentos originales.
- II. Se prohíbe cambiar los pavimentos originales de las calles y banquetas.
- III. Se prohíben las obras de nuevas instalaciones e infraestructura pública o privada, que alteren o modifiquen las características funcionales y formales de los espacios públicos existentes.
- IV. Los proyectos de ampliación de banqueta, cambios de uso de calles, reforestación, etc.; se ajustarán a lo que determine el Consejo Consultivo para su aprobación.
- V. Se prohíbe fusionar dos o más fachadas de edificios históricos o artísticos para representarlas como una sola.
- VI. Los basamentos o desplantes de las edificaciones cuando se presuma sean prehispánicos, no podrán demolerse, modificarse, ocultarse o recubrirse con acabados.

**Artículo 194.** Deberá respetarse el alineamiento de la traza histórica, en todos los niveles de la edificación y se recuperará el alineamiento histórico de todas las edificaciones, plazas y espacios abiertos y calles, que hayan sido alteradas y modificadas.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 195.** Las calles deberán contar con un sistema de nomenclatura y señalamiento vial.

**Artículo 196.** El cierre temporal o definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por acuerdo del AYUNTAMIENTO con la aprobación del H. Congreso del Estado, fundado siempre en motivos de interés general.

**Artículo 197.** Las avenidas tendrán cuando menos un camellón con plantas de la región. Se cuidará no obstruir la visibilidad de los peatones y automovilistas en su colocación.

**Artículo 198.** En las calles peatonales solo se permitirá la circulación de vehículos de los habitantes de la calle y de los vehículos de emergencias. Las maniobras de carga y descarga de servicio se realizarán dentro del horario autorizado.

**Artículo 199.** Para cualquier intervención y arreglo de la infraestructura, se observarán las siguientes determinaciones:

- I. Cualquier persona que pretenda realizar trabajos de instalación o mantenimiento de la infraestructura en la vía pública de la zona del Centro Histórico, tendrá la obligación de tramitar el permiso correspondiente ante la DIRECCIÓN con apego a lo establecido en el artículo 176 de este REGLAMENTO.
- II. Al concluir las obras, deberán restituir o en su caso mejorar el estado de las áreas intervenidas en la vía pública, de acuerdo a los lineamientos del presente REGLAMENTO de Construcciones.
- III. Todo constructor, dependiendo del tipo de obra, deberá entregar a la DIRECCIÓN un juego de planos autorizados de la instancia correspondiente tales como; la Comisión Federal de Electricidad y la Junta de Agua Potable, con especificaciones, tipo de material que utilice en dicha obra y memoria descriptiva de las acciones ejecutadas.

**Artículo 200.** Los propietarios de postes, objetos o instalaciones localizadas en vía pública están obligados a conservarlas en buenas condiciones. La DIRECCIÓN, por razones de seguridad o mejora de la imagen, podrá ordenar el cambio de lugar, sustitución o eliminación del poste.

**Artículo 201.** La DIRECCIÓN autorizará la colocación provisional de instalaciones de infraestructura cuando a su juicio se justifique y haya necesidad de las mismas, fijando su plazo de duración.

**Artículo 202.** Los postes o instalaciones, se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 30 centímetros del borde de la guarnición al punto más próximo del poste o instalación.

**Artículo 203.** En las vías públicas en que no haya banquetas los interesados solicitarán a la DIRECCIÓN, el trazo de la guarnición, altura y anchura de la banqueta.

**Artículo 204.** En caso de aceras y callejones extremadamente estrechos, la DIRECCIÓN señalará específicamente, la ubicación de postes o instalaciones.

**Artículo 205.** Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de dos metros cincuenta centímetros de altura, sobre el nivel de la acera y cuatro metros sobre el punto más alto del arroyo de la calle cuando invadan el espacio aéreo de éstas.

**Artículo 206.** En los postes las ménsulas, alcayatas o cualquier otro tipo de apoyo que sirva para ascender a estos deberán colocarse a una altura mayor a dos metros cincuenta centímetros del nivel de la acera.

**Artículo 207.** Cuando se solicite el cambio de ubicación de un poste o instalación por un propietario que este afectado por esta infraestructura y sea técnicamente posible, la nueva ubicación de la instalación deberá ser autorizada por la DIRECCIÓN.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 208.** Para la introducción de nuevas instalaciones de infraestructura, o sustitución de las ya existentes, se realizarán estudios de factibilidad y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. Se promoverá su colocación en forma oculta.
- II. No se permitirá la construcción de tanques elevados en el Centro Histórico.
- III. No podrán retirarse de los predios los elementos representativos de la infraestructura histórica, tales como veletas, pozos, etc.

**Artículo 209.** Se prohíbe la colocación de antenas de radio o telecomunicaciones en la zona del Centro Histórico.

**Artículo 210.** Las instalaciones del sistema de cable y las antenas de tipo domiciliario, deberán colocarse retiradas de la vía pública en la parte superior del pretil de las azoteas para evitar alteraciones visuales en el contexto.

**Artículo 211.** La demolición del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras requerirá licencia previa de la DIRECCIÓN, cuando no se realice este trámite, se obligará al responsable de la obra a la reposición correspondiente o al pago del pavimento afectado.

**Artículo 212.** Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en los horarios establecidos, en las siguientes vialidades:

- a. La calle 41 de la 46 a la 34 ambos paramentos (norte y sur).
- b. El perímetro del convento y la plaza de Sisal.
- c. La calle 41-A de la plaza Sisal a la intersección de las calles 41 y 46 (5 calles), ambos paramentos.
- d. La calle 43 de la calle 38 a la 46 en ambos paramentos (norte y sur).
- e. La calle 45 de la calle 38 a la calle 48 en paramento sur.
- f. La calle 40 desde la 35 hasta la 51 en ambos paramentos (oriente y poniente).
- g. El perímetro de la Iglesia y de la plaza de San Juan.
- h. La calle 44 de la calle 45 a la 33 ambos paramentos (oriente y poniente).
- i. La calle 42 de la 45 a la 33 ambos paramentos (oriente y poniente).
- j. La calle 39 de la 48 a la 36 ambos paramentos (norte y sur).
- k. La calle 37 de la 46 a la 38 ambos paramentos (norte y sur).

**Artículo 213.** Queda prohibida la ubicación de estacionamientos públicos de vehículos motorizados o mecánicos en monumentos históricos o artísticos, plazas, parques y vías primarias.

**Artículo 214.** Los cortes en aceras o guarniciones para el acceso de vehículos a los predios, no deberán invadir el arroyo de la calle, no podrán entorpecer el tránsito de peatones, ni representar riesgos a los transeúntes a las personas con discapacidad ni a las de edad avanzada. Ante la imposibilidad de cumplir las restricciones y la necesidad de un elemento que cumpla con el objetivo, la DIRECCIÓN podrá prohibirlos y ordenará el empleo de rampas móviles.

**Artículo 215.** Queda estrictamente prohibido colocar en las banquetas o las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto metálico o no metálico que invada y que constituya peligro para la integridad física de las personas. Que circulan caminando.

**Artículo 216.** Se prohíbe utilizar las aceras como área de estacionamiento privado o público.

**Artículo 217.** En las aceras e intersecciones en las que se construyan rampas, el pavimento será rugoso y con una línea, de manera que sirva de guía para la circulación de invidentes, débiles visuales o de edad avanzada.

**Artículo 218.** En las aceras y accesos a lugares públicos como son calles, plazas y jardines, campos deportivos, teatros, cines, edificios públicos, etc. se deberán considerar ubicar una o varias rampas, dependiendo de la capacidad del edificio, que faciliten el acceso a personas con sillas de ruedas.



**Artículo 219.** Se deberán conservar y se procurará recuperar los pavimentos originales que se hayan retirado de la vía pública.

**Artículo 220.** Se prohíbe la sustitución de materiales históricos o tradicionales por contemporáneos y se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Las obras de mantenimiento, conservación o intervención de las carpetas y recubrimientos en calles, serán permitidas en horarios que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo.
- II. En vialidades peatonales se permite el uso de distintos materiales, cuyas características permitan una integración con el entorno.
- III. Se procurará que los cableados sean subterráneos en calles peatonales y espacios abiertos

**Artículo 221.** Se conservará todo el mobiliario urbano de valor histórico o artístico en su lugar original y todo aquel removido de su lugar deberá reintegrarse.

- I. La reubicación del mobiliario urbano de valor histórico o artístico, por causas extraordinarias, será determinada por la DIRECCIÓN.

**Artículo 222.** La introducción de mobiliario urbano nuevo deberá armonizar en materiales, formas y texturas con el contexto.

**Artículo 223.** La colocación del mobiliario urbano nuevo, no obstruirá la percepción del patrimonio edificado. No debe obstaculizar la circulación vehicular y peatonal.

**Artículo 224.** Se prohíbe colocar publicidad en el mobiliario urbano que modifique o deteriore el paisaje urbano; en la vía pública, obstruyendo hidrantes, en aceras con ancho menor a tres metros y en glorietas.

**Artículo 225.** No se permitirá colocar bancas en áreas donde se modifique o deteriore el paisaje urbano, en la vía pública, obstruyendo hidrantes, en aceras con ancho menor a tres metros y en glorietas.

**Artículo 226.** Para el caso donde el mobiliario urbano sea obtenido por donación la DIRECCIÓN proporcionará el diseño acorde con el contexto.

**Artículo 227.** Las bancas deterioradas o mal ubicadas serán retiradas de su sitio por el AYUNTAMIENTO.

**Artículo 228.** Queda prohibida la colocación de bancas con publicidad en el Centro Histórico

**Artículo 229.** La colocación de casetas o cobertizos de transporte público en la vía pública requiere permiso de la autoridad municipal otorgado a través de la DIRECCIÓN cuando quien pretenda colocarlas sea un concesionario, quedando sujetas a las siguientes disposiciones:

- I. Las casetas y cobertizos deberán cumplir la necesidad de brindar un lugar de resguardo al usuario del transporte público mientras aborda éste.
- II. Su ubicación estará sujeta a las rutas de transporte público y serán áreas de ascenso y descenso exclusivamente.
- III. El ancho mínimo de la acera donde se colocará la caseta no deberá ser menor de 3.00 metros
- IV. Por cada caseta se tramitará permiso ante la DIRECCIÓN que será válido por un año, al cabo del cual, tendrá que renovarse.

**Artículo 230.** En cada zona de ascenso y descenso de pasajeros podrá existir una caseta, y como máximo dos justificando la necesidad de éstas, considerando que por cada caseta instalada el concesionario se compromete a colocar una banca y un depósito para basura, según diseños aprobados por la DIRECCIÓN.

**Artículo 231.** El concesionario se obliga a realizar por cuenta propia la construcción e instalación de las casetas autorizadas por la DIRECCIÓN, así como a conservarlas en condiciones óptimas, proporcionándoles mantenimiento y efectuando las reparaciones necesarias. Cada caseta deberá llevar una etiqueta de



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



identificación numerada con datos del concesionario, nombre o razón social, DIRECCIÓN, teléfono y nombre del representante.

**Artículo 232.** Las casetas para pasajeros de transporte público no podrán ser colocadas en los siguientes lugares: Áreas donde se modifique o deteriore el paisaje urbano, camellones, glorietas, áreas verdes, obstruyendo hidrantes, el acceso a campos deportivos o áreas de juegos.

**Artículo 233.** Las casetas deterioradas o mal ubicadas serán retiradas de su sitio por el Municipio con cargo al concesionario.

**Artículo 234.** Se permite el uso de arbotantes y luminarias cuando su diseño se integre al contexto, bajo las siguientes consideraciones:

- I. Se procurará la adaptación de los elementos originales a la tecnología actual.
- II. Deberán colocarse de acuerdo con las especificaciones de los fabricantes y sin interferir la circulación.
- III. No afectarán la fisonomía del inmueble o la estabilidad del paramento donde se coloquen.
- IV. Se permite la colocación de iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo que no cause deterioro, ni demerite la imagen de los monumentos históricos o artísticos.

**Artículo 235.** Cuando la iluminación tenga por objeto hacer notar o destacar un elemento dentro del ámbito de percepción de espacio público deberá considerarse el siguiente orden:

- I. Monumentos históricos y artísticos.
- II. Estructuras de arte urbano, ornato y elementos de vegetación.
- III. Remates visuales.
- IV. Interior y exterior de los portales públicos.

**Artículo 236.** El diseño de iluminación, deberá cumplir con los requisitos indispensables de seguridad y resaltar las características de los monumentos, quedando prohibidas las luces de neón, las intermitentes y estroboscópicas.

**Artículo 237.** Los diseños de sistemas de iluminación para conmemorar fechas cívicas, deberán ser revisados en coordinación con la DIRECCIÓN y sus elementos evitarán el deterioro físico de los espacios públicos.

**Artículo 238.** El color de la iluminación de la vía pública en zonas de monumentos y sitios patrimoniales es en color blanco o ámbar.

**Artículo 239.** Se permite el uso de toldos cuando su diseño se integre al edificio, se podrán colocar en el interior del vano a una altura mínima de 2.50 metros a partir del nivel de la banqueta, proyectarse sobre la misma 40 centímetros y deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).

**Artículo 240.** Se conservará la señalización y nomenclatura de carácter histórico existente en la localidad.

**Artículo 241.** Se entiende por anuncio y propaganda, a los medios de información, comunicación y publicidad, colocados hacia la vía pública sean con fines comerciales o de servicio.

**Artículo 242.** Los interesados en instalar anuncios en inmuebles ubicados dentro de la Zona de monumentos y/o del Centro Histórico, en los monumentos históricos o artísticos y en zonas de monumentos arqueológicos, deberán obtener la autorización de la DIRECCIÓN de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y cumplir con lo establecido en el presente REGLAMENTO, el REGLAMENTO DE ANUNCIOS y demás disposiciones jurídicas aplicables.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 243.** Las personas físicas o morales que presten servicios de publicidad, los propietarios y usuarios de los inmuebles donde existan o proyecten instalar anuncios, serán solidariamente responsables de efectuar los trámites pertinentes y del pago de las sanciones cuando existan violaciones al REGLAMENTO que se originen de los anuncios indebidamente instalados o que carezcan del permiso correspondiente.

**Artículo 244.** Previo a la instalación de cualquier anuncio en la zona del Centro Histórico se deberá obtener el permiso correspondiente ante la DIRECCIÓN, presentando el proyecto de ubicación con dimensiones, forma, materiales, elementos y sistema de fijación, leyenda, según las normas que establece este REGLAMENTO.

**Artículo 245.** Los anuncios en edificios del centro histórico, deberán diseñarse de acuerdo a las características del entorno, el edificio o paramento en que se ubiquen y sujetarse a las siguientes determinaciones:

- I. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncios sobre azoteas.
- II. Los anuncios y propagandas formados o iluminados con tubos de gas neón quedan prohibidos en el centro histórico.
- III. En inmuebles destinados a habitación, se prohíbe la colocación de anuncios y escaparates.
- IV. Se prohíbe colocar anuncios de pie, de bandera y colgantes.
- V. Se permiten anuncios y propagandas temporales de tipo oficial, de interés social, y/o particular, en un periodo máximo de 30 días, siempre que no afecten o alteren el inmueble y el contexto donde se ubiquen, siendo el responsable del anuncio de su retiro, limpieza y acomodo del área que ocupe.
- VI. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio sobre marquesinas.
- VII. Se prohíben las pintas de cualquier tipo en paramentos, inmuebles, mobiliario urbano, pavimentos, elementos de ornato, murales, esculturas, pinturas, etc.
- VIII. Se prohíbe pintar o colocar propaganda sobre árboles, postes, monumentos y edificios históricos o artísticos.
- IX. Se prohíbe la instalación de anuncios de cualquier tipo que atraviesen las vías públicas o colocación de cualquier elemento que invada el arroyo vehicular.

**Artículo 246.** Solo se permite un logotipo por establecimiento para lo cual deberán observar las siguientes determinaciones.

- I. Se prohíbe la instalación de anuncios con el patrocinio de marcas o logotipos ajenos a la razón social del establecimiento comercial.
- II. Se prohíbe pintar las fachadas de establecimientos con los colores de las marcas o productos anunciantes o patrocinadores. Solo se permiten los colores autorizados en la paleta oficial.
- III. Se prohíben anuncios en cortinas, paredes y fachadas si ya existe otro; No se permite grafismos, logotipos o pintura en los mismos que rebase los porcentajes permitidos que establece el REGLAMENTO de Anuncios.

**Artículo 247.** La proporción, tamaño y forma de los anuncios, tendrá que integrarse a la composición general del inmueble.

**Artículo 248.** Se entiende por Anuncio adosado aquel que use como base de sustentación a las fachadas o cualquier pared de una construcción o edificio. Se instalarán de conformidad con las especificaciones siguientes:

- I. Los anuncios adosados en inmuebles de la zona de centro histórico, serán ubicados sobre la carpintería del vano del acceso del inmueble.
- II. En la parte superior del vano sobre la carpintería, no podrán abarcar más de un 20% de la superficie total del vano.
- III. Cuando el cerramiento forme un arco, el anuncio tomará la forma de este y se instalarán a partir de la línea horizontal imaginaria de donde arranque el arco hacia arriba. Cuando los cerramientos se conformen por arcos rebajados los anuncios ocuparán como máximo el 20 % del área total del vano, colocándose por debajo de la línea imaginaria del arranque del arco.
- IV. Únicamente podrán tener iluminación indirecta o con reflectores integrados al anuncio, sin que ésta



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- exceda los 50 luxes. No se permitirá su iluminación con unidades que indiquen movimiento.
- V. En edificios destinados a espectáculos o diversiones se podrá instalar en la fachada un anuncio sobre muros intermedios entre vanos de planta baja, siempre y cuando no exceda de 75 centímetros de altura y 50 centímetros de longitud, o con un área de hasta 37.5 centímetros cuadrados dependiendo de las características del edificio y de las disposiciones correspondientes para la zona.
  - VI. En caso de monumentos en donde por sus características arquitectónicas se tengan que ubicar fuera del vano, deberán instalarse en las superficies lisas de las fachadas, entre el muro superior del cerramiento de la puerta y el repisón de la ventana del primer piso. De acuerdo con la dimensión de la leyenda, podrán ser de caracteres aislados ocupando hasta 1.50 metros de longitud y 50 centímetros de altura de tal manera que no se afecten elementos arquitectónicos importantes;
  - VII. En edificaciones patrimoniales con uso comercial se podrá destinar hasta un 10% máximo para colocar anuncios en las vitrinas de exhibición dispuestas hacia la vía pública. Los anuncios en elementos saliente, volados o colgantes sólo se autorizarán para las farmacias, hospitales, estacionamientos, escuelas, museos y asociaciones culturales; y se instalarán en planta baja inmediatamente arriba del marco superior del vano de acceso al inmueble, o bien, hacia abajo del marco superior referido librando 2.50 metros entre el nivel de la banqueta y el nivel inferior del anuncio, la dimensión máxima en saliente será de 35 centímetros.

**Artículo 249.** Cuando se pretenda restaurar anuncios históricos pintados se permitirá únicamente para restituirlos donde originalmente estaban ubicados, de acuerdo con la información documental que se obtenga del monumento y que acredite que tal anuncio formaba parte de su construcción original.

**Artículo 250.** En edificios históricos o artísticos con actividad comercial, cultural o de servicio que cuenten con toldo o cortina, sólo se permitirá la instalación solamente de un anuncio en el acceso principal sobre la orla o cenefa de tela.

**Artículo 251.** Queda prohibida la instalación de anuncios y la colocación de anuncios mixtos en: toldos, los costados de los toldos, muros laterales, vanos de portales, azoteas, baldíos, áreas libres, cercas o bardas.

**Artículo 252.** El texto y redacción de los anuncios deberá ser en idioma español, sujeto a las reglas de ortografía y sintaxis del mismo. De conformidad con las siguientes consideraciones:

- I. Se prohíbe la ubicación de textos en idiomas extranjeros, salvo que se trate de dialectos nacionales o palabras apócrifas o cuando se trate de una zona turística y los anuncios se refieran a nombres propios, razones sociales o marcas industriales registradas. Previa autorización de la DIRECCIÓN, los particulares podrán utilizar una lengua extranjera siempre y cuando el mensaje ocupe un lugar secundario, tenga el mismo significado y se destaque el primero del segundo.
- II. Los textos, deberán contener solamente el nombre de la empresa o persona y el giro más importante.
- III. Queda prohibida toda publicidad cuyo texto, figuras o contenido inciten a la violencia; sean contrarias a la moral, la decencia, el honor o a las buenas costumbres, promuevan la discriminación racial, condición social y religiosa;

**Artículo 253.** El contenido y mensaje de los anuncios deberán ser veraces, evitándose toda publicidad engañosa sobre bienes y servicios que puedan motivar erróneamente al público, ajustarse a las Leyes y REGLAMENTOS aplicables a los mensajes publicitarios y será regulado y autorizado expresamente por las dependencias correspondientes, previa a la solicitud de instalación del anuncio.

**Artículo 254.** Se permite la colocación de placas de servidores públicos y profesionales, de tamaño máximo de 30 x 60cm.

**Artículo 255.** Para razón social, sólo se permitirá el uso de dos colores, uno de fondo y otro para el letrero.



**Artículo 256.** Los anuncios de propaganda política no deberán colocarse en monumentos históricos, artísticos, arqueológicos o en el mobiliario urbano, cuando esto suceda el partido político será responsable del retiro y reparación de los daños.

**Artículo 257.** Los anuncios de propaganda cultural se realizarán mediante carteleras, la DIRECCIÓN destinará los inmuebles y lugares adecuados para su colocación y distribución.

**Artículo 258.** Se entiende por nomenclatura a la numeración, nombres de calles y espacios abiertos de una localidad. Para los cuales:

- I. El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto.
- II. Se permite la colocación de placas para nomenclatura y/o señalización, cuando no causen deterioros a los elementos ornamentales de los inmuebles o paramentos en que se coloquen;
- III. La tipografía deberá ser legible a 5.00 metros de distancia.

**Artículo 259.** Queda prohibida la exhibición de anuncios en:

- I. Los remates visuales del Centro Histórico, en Monumentos históricos y artísticos.
- II. En los casos en que obstruyan la visibilidad de las placas de nomenclatura histórica, o cualquier tipo de señalamiento oficial.

**Artículo 260.** Debe tramitarse autorización especial cuando se requiera colocar anuncios en cortinas metálicas o de cualquier otro material en edificios del Centro Histórico

**Artículo 261.** La propaganda a voces, altavoces, música, amplificadores o equipos de sonido en los sitios patrimoniales, solamente se autorizará en el interior de los locales, siempre que se haga a un volumen moderado y que la emisión sonora no trascienda al exterior dentro de un radio de cinco metros del punto de emisión.

**Artículo 262.** En caso de violación de alguna o algunas de las especificaciones o indicaciones aprobadas, La DIRECCIÓN haciendo de su conocimiento estos hechos al responsable, podrá ordenar en el plazo que juzgue conveniente su corrección y de no efectuarlas en el plazo estipulado, la DIRECCIÓN, podrá suspender la obra e imponer sanciones a quien cometa la violación. Cuando se trate de monumentos históricos y artísticos será sin perjuicio de las sanciones que impongan otras instancias.

#### XXXIV. BIENES INMUEBLES

**Artículo 263.** Los bienes inmuebles en la estructura del centro histórico y para la imagen urbana son fundamentales, así como los elementos arquitectónicos que los conforman y caracterizan, por lo que su regularización es del orden común; los propietarios de los mismos tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y en su caso restaurarlos.

**Artículo 264.** Cuando los propietarios requieran ejecutar cualquier tipo de acción en los bienes inmuebles de la zona del centro histórico, deberán previamente obtener de la DIRECCIÓN, la autorización correspondiente.

**Artículo 265.** Con el fin de identificar adecuadamente las edificaciones patrimoniales de la localidad, se determina la siguiente clasificación:

- I. Monumentos históricos por determinación de Ley, corresponden a las edificaciones construidas entre los siglos XVI al XIX que fueron catalogados por el INAH y están delimitados en la Zona de Monumentos municipal aprobada por cabildo en 1995 y protegidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- II. Monumentos artísticos, corresponden a las edificaciones construidas posteriores al siglo XIX, cuya calidad arquitectónica y antecedentes históricos le confieren un papel relevante. Cuenta con características ornamentales y estilísticas de gran valor. Generalmente corresponde a una corriente



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



estilística determinada de la arquitectura, su conservación y cuidado es determinante para la imagen urbana.

- III. Arquitectura popular. Es la que se encuentra en el contexto edificado. Retoma algunos elementos decorativos y de estilo de los siglos anteriores, pero con características más modestas. En esta clasificación podemos considerar a:
  - a. Edificación armónica: Se refiere a las edificaciones que no están consideradas de valor patrimonial y no son factor de deterioro a la imagen urbana. Se pueden realizar en ellos obras de adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, en los términos que establezca la DIRECCIÓN.
  - b. Edificación no armónica: no son considerados de valor patrimonial y son factor de deterioro a la imagen urbana. Se podrán realizar obras de adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, de acuerdo a las características específicas de cada obra y las necesidades del usuario en los términos que establezca la DIRECCIÓN.
- IV. Arquitectura Vernácula. Edificación fundamentalmente nativa de la región conserva materiales y sistemas constructivos de gran adecuación al medio. Es la imagen de poblados y comunidades, testimonio de la cultura popular, que debe ser protegido y conservado.

**Artículo 266.** Se prohíbe el cambio de alturas en monumentos históricos y artísticos.

**Artículo 267.** Deberán adecuarse los nuevos usos a las características físicas, formales, funcionales y espaciales de los monumentos históricos y artísticos, evitando grandes alteraciones.

**Artículo 268.** Para cualquier tipo de intervención a realizarse en inmuebles de la zona de centro histórico ésta deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:

- I. Se prohíbe modificar los sistemas constructivos originales cuando estén en buenas condiciones estructurales.
- II. En intervenciones, se colocarán materiales de las mismas o similares características a los originales.
- III. Para las integraciones, se deberán respetar las formas y disposiciones de los elementos originales con base en un estudio histórico. Se podrán usar nuevos materiales cuando su funcionamiento este debidamente probado y se integre sin causar problemas estructurales ni algún otro tipo de deterioro.
- IV. Se prohíbe integrar elementos y materiales contemporáneos, que alteren tanto su fisonomía histórica, como la del contexto.
- V. Se deberán conservar el diseño de los jardines y áreas verdes.
- VI. Cuando la vegetación sobre los inmuebles represente riesgo a la población, para proceder a su retiro, se deberá notificar al AYUNTAMIENTO.
- VII. Se prohíbe la construcción de elementos agregados cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública, tales como instalaciones de gas y agua, antenas, jaulas para tenderos, buhardillas y habitaciones de servicio en azoteas.
- VIII. Las fachadas de inmuebles patrimoniales que hayan sido alteradas, deberán restaurarse, liberando elementos contemporáneos y completando elementos característicos del inmueble.
- IX. Se prohíbe cualquier tipo de intervención que no vaya encaminada a la restauración y conservación del patrimonio edificado.
- X. Se prohíbe cualquier intervención, sin proyecto de conservación autorizado previamente.
- XI. Se prohíbe alterar, mutilar o demoler, elementos decorativos y arquitectónicos.
- XII. Cualquier proyecto de edificación nueva tendrá que sujetarse a la autorización de la DIRECCIÓN que se apoyará en el dictamen de la Comisión.

**Artículo 269.** Los patios interiores de los inmuebles de la zona de centro histórico podrán cubrirse, cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

- I. Exista un proyecto de integración autorizado por la DIRECCIÓN y el consejo consultivo
- II. La estructura sea desmontable
- III. La cubierta será transparente



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- IV. No afecte la estabilidad del edificio
- V. No sea visible desde la vía pública
- VI. No use falso plafón

**Artículo 270.** En las zonas con Declaratoria de Zona de Monumentos, no se permitirá la construcción de edificios nuevos, que alteren el contexto y su fisonomía. El mantenimiento y conservación de los inmuebles, se apegará a lo que establece este REGLAMENTO.

**Artículo 271.** Para los macizos y vanos que componen las fachadas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- I. Se prohíben las alteraciones a la forma, ritmo y proporción.
- II. Se permite efectuar acciones de consolidación en dinteles, jambas y elementos estructurales, previa autorización de la DIRECCIÓN.
- III. Se prohíbe la apertura de vanos adicionales en monumentos históricos o artísticos.
- IV. Queda prohibido la colocación de instalaciones de cualquier tipo en vanos.

**Artículo 272.** La carpintería y cancelerías observarán lo siguiente:

- I. Se prohíbe el uso de láminas metálicas y aluminio, en cancelas, puertas y portones
- II. Se permite el uso de cancelaría de aluminio como aislamiento detrás de la carpintería de puertas o ventanas. Deberá quedar en un segundo plano con relación al paramento de la vía pública.

**Artículo 273.** Se prohíbe colocar, construir o adosar, elementos fijos o móviles sobre las fachadas, ya sean: volúmenes, terrazas, marquesinas, toldos, gárgolas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, de aire acondicionado, especiales y antenas, así como aquellos elementos que, por sus características o función, alteren la fisonomía de las fachadas y su contexto.

**Artículo 274.** El propietario de inmuebles patrimoniales en estado ruinoso, deberá intervenirlos y restaurarlos, previa autorización de la DIRECCIÓN, para asegurar la estabilidad y conservación del mismo.

**Artículo 275.** Las obras nuevas colindantes con monumentos históricos o artísticos, serán autorizadas cuando:

- I. Se logre una adecuada integración al contexto y no provoque problemas estructurales al patrimonio edificado.
- II. Las alturas dentro de las zonas patrimoniales, se apegarán a las dimensiones establecidas por el contexto edificado.
- III. Los elementos decorativos utilizados para las fachadas de nuevas edificaciones deberán ser reinterpretados evitando la copia o reproducción exacta de las fachadas y elementos decorativos originales existentes.
- IV. Se prohíben instalaciones visibles en las fachadas.
- V. Se permite como máximo los vanos en el 40% de total de la fachada. Este porcentaje no podrá estar concentrado, sino distribuido en varios vanos en la totalidad de la fachada.
- VI. En zonas patrimoniales, los accesos y cocheras se ajustarán a las proporciones de las fachadas y tendrán como máximo de 3.00 metros de ancho.

**Artículo 276.** El color en las fachadas se aplicará a todos los elementos que la componen, excepto los marcos de piedra labrada y se deberán ajustar a las siguientes determinaciones:

- I. Se permite el uso de pinturas a la cal en los muros de mampostería.
- II. Se prohíbe el uso de colores brillantes o fosforescentes y en ningún caso se permitirá la pintura de esmalte o aceite.
- III. Se permitirá la pintura de esmalte o aceite en carpintería y herrería.
- IV. Se prohíbe subdividir un mismo predio en varias fachadas por medio del color.

**Artículo 277.** Se prohíben los acabados en pastas y vitrificados hacia la vía pública.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 278.** Se prohíbe la edificación provisional sobre la vía pública. Solo se permite la edificación provisional cuando sus fines sean de servicio y divulgación de la cultura; haciendo responsable al promotor del acomodo del lugar y sus consecuencias, su retiro y limpieza de la vía.

**Artículo 279.** Cuando exista una edificación contemporánea que sea discordante al contexto, requerirá de un proyecto de adecuación.

**Artículo 280.** Para autorizar cualquier demolición en la zona del centro histórico se requerirá de estudios previos y la presentación de un proyecto de demolición a la DIRECCIÓN. Las acciones de demolición se sujetarán a las siguientes disposiciones.

- I. Se prohíben las demoliciones de monumentos históricos o artísticos, ya sean parciales o totales.
- II. Las demoliciones de elementos agregados en monumentos históricos o artísticos, tendrán que ser autorizadas.
- III. Se prohíbe el uso de explosivos o materiales detonantes, dentro de la zona del centro histórico.

**Artículo 281.** Cualquier solicitud para demolición en las áreas de aplicación del presente REGLAMENTO, en caso de dictaminarse procedente, deberá contar con el nuevo proyecto autorizado; será requisito el garantizar mediante una fianza la realización de la obra en un plazo máximo de 12 meses.

**Artículo 282.** Cuando el estado de las construcciones sea ruinoso, la DIRECCIÓN mediante el dictamen de un perito en la materia las podrá calificar parcial o totalmente como de riesgo; ordenando su desocupación parcial o total y requiriendo al propietario o poseedor del inmueble su reparación.

**Artículo 283.** Los monumentos históricos están sujetos a las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), por lo que no podrá ser realizada ninguna alteración en el inmueble sin previa autorización del mismo Instituto a través de su representante asignado a la localidad o de la DIRECCIÓN.

**Artículo 284.** A fin de recabar la autorización para realizar alguno de los trabajos mencionados en el artículo anterior, el interesado deberá presentar la solicitud y el proyecto de las obras a efectuar, el cual quedará a consideración, primero del Instituto Nacional de Antropología e Historia y posteriormente, de la DIRECCIÓN, para ser aprobado, rechazado o modificado.

**Artículo 285.** De autorizarse alguna obra de las mencionadas en este capítulo, esta deberá apegarse estrictamente a las especificaciones e indicaciones técnicas y constructivas que al efecto señalen el Instituto Nacional de Antropología e Historia, la DIRECCIÓN, o el Colegio de Arquitectos, quedando sujeta a supervisión por parte de estas dependencias.

**Artículo 286.** En caso de violación de alguna o de algunas de las especificaciones o indicaciones aprobadas, la DIRECCIÓN, podrá ordenar en el plazo que juzgue conveniente, la corrección de dichos trabajos. Si transcurrido el plazo, no se han llevado a cabo las correcciones ordenadas, la DIRECCIÓN, podrá suspender provisionalmente la obra en auxilio del Instituto Nacional de Antropología e Historia, haciendo de su conocimiento estos hechos y sin perjuicio de las sanciones a que se impongan a quien cometa la violación.

**Artículo 287.** De llevarse a cabo las obras de construcción, la remodelación o demolición de un edificio catalogado sin la autorización correspondiente, la DIRECCIÓN ordenará al propietario del inmueble, que realice los trabajos en un plazo que dictaminará la propia DIRECCIÓN, sin perjuicio de las sanciones que se impongan a quien cometa la violación. Si transcurrido el plazo, los trabajos ordenados no se han realizado, la DIRECCIÓN, procederá de igual manera que en el artículo anterior.

**Artículo 288.** Los propietarios de bienes inmuebles catalogados, tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y en su caso, restaurarlos, debiendo previamente obtener de la DIRECCIÓN, la autorización respectiva,



misma que deberá ser compatible con la que autorice el Instituto Nacional de Antropología e Historia. La misma obligación, tendrán los propietarios de los predios colindantes con inmuebles catalogados que pretendan realizar obras que puedan afectar a dichos inmuebles, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**Artículo 289.** A los propietarios de inmuebles catalogados, que violen algunas de las disposiciones contenidas en el presente capítulo, se les sancionará con una multa de 1 a 10 veces el monto de la inversión de los trabajos realizados o por realizar, fijada según criterio de la DIRECCIÓN.

**Artículo 290.** En caso de que el propietario no esté conforme con la disposición del artículo anterior, podrá solicitar una reconsideración de la orden ante la DIRECCIÓN, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, mediante un escrito al que deberá acompañar el propietario de algún Director Responsable de la Obra. La DIRECCIÓN, resolverá en definitiva si ratifica, modifica o revoca la orden, sin perjuicio de tomar las medidas indispensables, de carácter urgente, en caso de peligro.

**Artículo 291.** Para efectuar obras de reparación, estabilización o demolición, se requerirá la licencia expedida por la DIRECCIÓN. La solicitud correspondiente se deberá acompañar de una memoria en la que se especificará el procedimiento a emplear, así como una fotografía del estado del inmueble antes de las intervenciones.

**Artículo 292.** En caso de que el propietario no cumpla con las ordenes de reparación o demolición señaladas en la notificación respectiva dentro del plazo improrrogable que se fije, la DIRECCIÓN, estará facultada para ejecutar a costa del propietario dichas reparaciones, obras o demoliciones y podrá tomar, además, todas las medidas necesarias para hacer desaparecer todo peligro, haciendo la relación de gastos efectuados para su cobro en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la DIRECCIÓN.

**Artículo 293.** No podrá, apuntalarse construcción alguna en la vía pública, sin la autorización de la DIRECCIÓN, y en todo caso, el apuntalamiento se practicará bajo responsabilidad civil del propietario y/o del Director Responsable de la Obra.

**Artículo 294.** Mientras se dispone la reparación, estas construcciones podrán en caso indispensable, ser apuntaladas durante el tiempo necesario para ejecutar los trabajos respectivos, los que contarán con la responsiva técnica de un Director Responsable de Obra inscrito como tal ante la propia DIRECCIÓN.

**Artículo 295.** Cuando sea necesario, conforme a un dictamen técnico, ejecutar la desocupación total o parcial de una construcción por ser peligrosa para los ocupantes, la DIRECCIÓN, podrá ordenar su desalojo temporal mientras se realizan los trabajos necesarios para subsanar el peligro.

### XXXV. REMODELACIONES

**Artículo 296.** Solo se autorizarán remodelaciones, en aquellas edificaciones cuyos vanos y proporciones hayan sido alterados, en estos casos se recuperará la medida y ubicación de los vanos primitivos y se hará un nuevo diseño, conservando las partes originales. Cuando no se tenga ningún dato original, se hará un estudio de proporción y escala que deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**Artículo 297.** Las restauraciones de los monumentos deberán ser autorizadas y asesoradas por las autoridades antes mencionadas. Las restauraciones y las construcciones clasificadas como arquitectura de gran valor, deberá ser asesorada y autorizada por la Dirección de Conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Gobierno del Estado de Yucatán y por la Instancia Federal I.N.A.H., bajo la previa revisión de un D.R.O. y de la Comisión de Monumentos del Municipio (en su caso).

**Artículo 298.** Las construcciones que dentro del área de protección histórica artística no armonizan con el conjunto, ya sean por altura, material, volumetría, elementos arquitectónicos, colores o anuncios, deberán



modificarse con el fin de ser integradas. Los dueños de dichas construcciones recibirán asesoría especializada y el tiempo pertinente para realizar las modificaciones. Contaran con una proposición de cambios, así como una asesoría por parte de la Dirección de Conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Gobierno del Estado de Yucatán, y de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio.

### XXXVI. SEÑALAMIENTOS URBANOS Y ANUNCIOS COMERCIALES

**Artículo 299.** Queda prohibida la instalación de propaganda electoral fuera de los tiempos establecidos para las campañas políticas. Durante las campañas políticas, la instalación de propaganda con motivo de las mismas deberá sujetarse a lo establecido en las leyes y disposiciones relativas a la materia y de acuerdo a los convenios que se celebren entre las Comisiones Electorales y el Ayuntamiento, así como en las disposiciones de este reglamento.

**Artículo 300.** Se otorgará un plazo de 15 días naturales a los partidos políticos para que, al término de las campañas electorales, retiren su propaganda y limpien las bardas que se hayan utilizado con este fin. Cumplido este plazo serán aplicadas las sanciones que establece el presente Reglamento.

**Artículo 301.** En los centros comerciales queda prohibida la instalación de anuncios independientes en el exterior de dichos centros, se permitirán directorios comerciales en el interior y su instalación se sujetará a lo dispuesto en las normas técnicas complementarias del reglamento de anuncios.

**Artículo 302.** Los anuncios y ornamentos que se instalen temporalmente para festejos tradicionales, cívicos, oficiales o cualquier otro evento se deberán retirar a su término y observar las disposiciones que establece el presente Reglamento.

**Artículo 303.** Deberán restaurarse y conservarse las placas que indiquen nomenclatura.

**Artículo 304.** Las propuestas de señalamientos deberán armonizar con las existentes, autorizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 305.** Los textos de los anuncios deben limitarse a mencionar la naturaleza del establecimiento comercial y el nombre o razón social, excluyéndose lemas publicitarios, logotipos o distintivos de marcas.

**Artículo 306.** Se permiten los anuncios adosados a las fachadas de las construcciones, únicamente sobre los paños lisos (nunca sobre los elementos decorativos). Las dimensiones máximas serán 0.45 x 1.50 metros. No se permiten anuncios pintados directamente sobre la fachada, ni la fijación de lonas publicitarias.

**Artículo 307.** Los anuncios se colocarán preferentemente en el espacio interior de los vanos cuando la altura de estos lo permita, ocupando como máximo un quinto de la altura del vano y 3.00 metros de largo.

**Artículo 308.** Se prohíbe pegar o pintar carteles, como anuncios o avisos, en las fachadas de las construcciones, debiendo hacer uso de las carteleras que fueran aprobadas para tal efecto.

**Artículo 309.** Los anuncios comerciales podrán tener iluminación en la noche. La luz deberá ser blanca y continua no intermitente y deberá apegarse a los lineamientos mencionados en este Reglamento. No se permite ningún tipo de anuncios en bandera, con iluminación interior, ni en azoteas.

**Artículo 310.** Los señalamientos y anuncios deberán ser aprobados previamente por las autoridades mencionadas.



**Artículo 311.** Los comerciantes, prestadores de servicios, profesionales y empresarios deberán:

- I. Proporcionar el mantenimiento necesario para conservar en buen estado los anuncios de sus establecimientos.
- II. Garantizarán la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro del anuncio.
- III. Al término de la vigencia de su autorización se deberá retirar el anuncio. Una vez vencida la autorización o permiso y al no haberse retirado cualquier tipo de anuncio, cartel o propaganda, la Dirección ordenará el retiro de los mismos con cargo al permisionario.

**Artículo 312.** Queda prohibido a particulares:

- I. El uso de símbolos patrios con fines comerciales, la combinación de colores que forman nuestra bandera y el uso del escudo del Ayuntamiento.
- II. La instalación y colocación de anuncios en la vía pública.
- III. La instalación y colocación de anuncios que obstruyan anuncios ya establecidos.
- IV. La instalación y colocación de anuncios que obstaculicen la visibilidad del tráfico vehicular.
- V. La colocación de anuncios o cualquier tipo de propaganda sobre los señalamientos de tránsito: o en los postes, perfiles, tubos y demás estructuras que lo componen.
- VI. La colocación de propaganda en el mobiliario urbano, salvo en los espacios diseñados específicamente para este fin.
- VII. Marcar, talar, podar, alterar el cauce o modificar algún elemento natural, para efectos de visibilidad de cualquier anuncio.
- VIII. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o material en edificios públicos, monumentos, escuelas, templos, infraestructura, servicios y espacios públicos, predios particulares, bardas o cercas, en muros y columnas de portales. Con las siguientes excepciones:
  - a. Si la instalación representa preponderantemente un beneficio público, un nuevo servicio, el mejoramiento en la prestación de servicios públicos o en casos de emergencia;
  - b. Las demás disposiciones que para cada caso determine la Dirección, el presente Reglamento y los casos o condiciones previstos en el Reglamento de Anuncios.
- IX. Fijar propaganda con productos adhesivos que dificulten su retiro y que dañen las carteleras.
- X. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las calles, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.
- XI. Colocar anuncios o propagandas que cubran las placas de la nomenclatura o numeración oficial.
- XII. Mantener vehículos inservibles o chatarra en la vía pública.
- XIII. Obstruir la vía pública, con los bienes que expendan o con los implementos que utilizan para realizar actividades comerciales.
- XIV. Arrojar basura o conectar drenajes de aguas negras a los sistemas de drenaje pluvial.
- XV. Se exceptúan de las prohibiciones anteriores, los señalamientos de tipo informativos, siempre y cuando se ajusten a lo dispuesto en este Reglamento

**Artículo 313.** Primer perímetro del centro histórico.

Área de protección. - Primer grado o de transición.

- I. Se recomienda que la traza actual en esta área se conserve.
- II. Los trazos urbanos en zonas de nueva creación, deberán estar acordes con la traza original de la zona fundamental o de primer grado.
- III. Las áreas disponibles podrán destinarse a la construcción de clínicas, escuelas o campos deportivos.
- IV. Se permite en esta área la instalación de industrias ligeras no contaminantes, talleres o estaciones de
- V. Servicio mínimo, siempre y cuando los métodos y medios de trabajo no ocasionen molestias de ninguna índole a los vecinos.
- VI. La volumetría de las construcciones deberá guardar relación, armónica con la arquitectura tradicional de la población. Criterio de hasta un 10% de la variación de las alturas.
- VII. No se permiten elementos arquitectónicos ni decoraciones ajenas a la arquitectura de la región, tales como mansardas, balaustres, tejas, etc.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- VIII. Se prohíbe el manejo de materiales vidriados y plásticos en las fachadas de los edificios.
- IX. Los colores y texturas en las construcciones deben ser armónicos con los del área de protección histórica artística (área fundamental).
- X. Los anuncios deberán ajustarse a las mismas normas establecidas para el área de protección histórica artística.

**Artículo 314.** Área de entorno del Centro Histórico.

- I. Es la comprendida entre el perímetro exterior del área urbana y la zona de protección de primer grado o Centro Histórico.
  - a. Por considerarse toda esta zona como de valor ambiental dado su tipología, no se permitirán construcciones que no tengan un mínimo de cinco metros libres de construcción del frente al paramento de la calle.
  - b. Puede hacerse construcciones de niveles guardando la relación armónica con el conjunto.
  - c. No se permite subdivisiones de lotes cuando cualquiera de los resultantes sea menor de 7 metros de frente.
- II. Cualquier evento no considerado en el presente Reglamento será sometido a la revisión y consideración por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, solicitando y oyendo, si el caso lo requiere, las recomendaciones que para cada caso particular pudiera indicar la Dirección de Conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Gobierno del Estado de Yucatán y por la Instancia Federal I.N.A.H.



## TITULO QUINTO NORMAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

### XXXVII. CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 315.** Un proyecto arquitectónico es todo documento relativo a la creación, localización, rectificación, prolongación, ampliación y mejoramiento de centros urbanos, sean estos, ciudades satélites, colonias, repartos o centros turísticos, cementerios, estacionamientos de vehículos y demás lugares públicos, así como los que se refieren al establecimiento, construcción y mejoramientos de servicios públicos y cualquier inmueble habitable.

La DIRECCIÓN determinara las características de los edificios y los lugares en que estos puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos, como se señala en el capítulo XXIV denominado Usos y Destinos del Suelo. Asimismo, la DIRECCIÓN aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con características generales y particulares.

### XXXVIII. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 316.** La altura máxima para edificios, en aquellos sitios en que sean permitidos, de acuerdo al PROGRAMA, no podrá exceder de la medida del ancho de la vialidad de su ubicación, incluyendo aceras.

Entendiéndose que para los predios que se localicen en esquina, la medida base será la vialidad más ancha de las que limiten el predio. Para edificios de dos o más niveles o mayores de 6.00 m de altura diferentes a vivienda unifamiliar, se considera que la separación mínima a sus colindancias debe de ser el 25% de su altura total, hasta alcanzar 5.00 m de separación, siendo esta la distancia mínima para los casos de edificios con altura mayor a 20.00 m.

Todas las ventanas en edificios diferentes a vivienda hacia las colindancias deberán tener un antepecho no menor a 1.50 m. Para edificios de 4 niveles o de 12.00 m de altura o más, será requisito para el otorgamiento del permiso que el Propietario o el DRO adjunte, a la solicitud, un estudio técnico que demuestre, tomando en cuenta el uso y capacidad del edificio que se pretenda construir, los hechos siguientes:

- I. Que el sistema de agua potable donde se abastecerá el edificio sea suficiente para darle el servicio.
- II. Que tenga un sistema para desalojar y tratar las aguas residuales.
- III. Que, dado el volumen de la construcción, no se originarán problemas de tránsito, tanto en lo referente a circulación como al estacionamiento de vehículos en la zona de ubicación de la presunta construcción.
- IV. Que se respete el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) de la zona que fija el "PROGRAMA".
- V. Para autorizar la altura máxima de edificio, la DIRECCIÓN tomará en cuenta el perfil del paramento donde se pretenda llevar a cabo la construcción.

**Artículo 317.** Cuando a juicio de la DIRECCIÓN, el proyecto de una fachada presente un contraste desfavorable para la imagen de su contexto urbano, será obligatorio modificar el proyecto propuesto.

**Artículo 318.** Las disposiciones para la autorización de uso de toldos, se regirán de acuerdo a lo señalado en el REGLAMENTO de anuncios y toldos.

**Artículo 319.** Para otorgar licencias de construcción para edificios que se destinen a habitaciones, comercios y oficinas, educación, hospitales, centros de reunión, clubes deportivos o sociales, salas de espectáculos, templos, bodegas, industrias, cementerios, estacionamientos y depósitos para explosivos, será necesario la aprobación previa de su ubicación de acuerdo al uso del suelo indicado en el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad y el cumplimiento de los demás requisitos pertinentes conforme a las disposiciones legales vigentes en materia urbana, de preservación y de conservación, mejoramiento y control del medio ambiente natural y del patrimonio cultural e inmobiliario.



**Artículo 320.** Todos los edificios relacionados en el artículo que antecede tendrán los dispositivos de seguridad señalados en el título V denominado NORMAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO de este REGLAMENTO.

**Artículo 321.** Para otorgar licencias correspondientes para inmuebles que se destinen a plazas comerciales, comercios, oficinas y educación que sean mayores de 500.00 m<sup>2</sup>; así como hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, templos, terminales áreas, terrestres, ferroviarias, instalaciones del sector turístico y hotelero de cualquier superficie, será requisito indispensable presentar la aprobación del proyecto con base a la Norma Oficial Mexicana (NOM-008-ENER-2001) de Eficiencia Energética en Edificaciones, Envoltorio de Edificios no Residenciales, vigente. Para el caso de casas habitación unifamiliar y multifamiliar, se deberán ajustar a lo que las Normas vigentes establecen en la materia.

### XXXIX. EDIFICIOS PARA HABITACIONES

**Artículo 322.** Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, dejar superficies y espacios abiertos o patios, cubos de ventilación y cubos de iluminación de acuerdo con lo establecido en este REGLAMENTO, destinados a proporcionar luz y ventilación, a partir del nivel en que se desplantan los pisos, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

**Artículo 323.** Los edificios de varias plantas destinados para habitación multifamiliar, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Contar con la aprobación de ubicación conforme a los usos del suelo y densidades establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano y demás disposiciones relativas. En zonas consolidadas, deberán situarse estos edificios en vialidad primaria, pudiéndose ubicar en otra vialidad, previa consulta al REGLAMENTO Particular de la Zona. En proyectos urbanos nuevos, podrán ubicarse sobre cualquier vialidad y en estos deberá estar definido el uso específico del suelo.
- II. La ocupación del terreno no deberá de exceder en un 60% del área total, teniéndose que considerar en este porcentaje de ocupación, los cajones de estacionamiento requeridos por este REGLAMENTO.
- III. Se destinará para áreas verdes el 40% del área total del terreno; teniendo claro que en esta área no podrá darse ningún tipo de construcción, como, por ejemplo, cubiertas, terrazas, pisos, etc.
- IV. Los estacionamientos, aceras, y circulaciones verticales de estos edificios, requerirán de elevador(es) de capacidad y número, según el volumen y frecuencia de usuarios, a partir de una altura de 9.00 m entre el primer y el último nivel de piso útil, correspondientes al espacio de tránsito diario como son áreas habitables, cocheras, lavaderos y tendedores. Asimismo, deberán contar con un elevador, por lo menos, para el uso de personas con discapacidad, con dimensiones interiores no menores de 1.55 m de largo por 1.70 m de ancho, a fin de que permita el fácil acceso de sillas de ruedas en su interior; por igual deberá observarse que en el área de entrada a dicho elevador, en cada una de las plantas del edificio, exista una superficie mínima plana de 1.50 m de largo por 1.50 m de ancho.

**Artículo 324.** El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más no el que se quiera fijar arbitrariamente, por consiguiente, será necesario indicar en los planos el destino de cada espacio, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensión. Para los efectos de este REGLAMENTO, se consideran pieza habitable a las que se destinen a salas, comedores y dormitorios y no habitables, a las destinadas a cocina, cuartos de baño, excusados, lavaderos, cuartos de planchado y circulaciones. El lado mínimo de una pieza habitable será del 3.50 mts., (medida interior del espacio) y su altura no podrá ser inferior a 2.40 mts., entre el acabado del piso y el acabado del plafón. Para los destinados a cuartos de baño, 2.80 m<sup>2</sup> y para cocinas, 3.30 m<sup>2</sup>.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 325.** Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable, además de contar con sus servicios completos de cocina y baño que permitan la satisfacción de las necesidades fundamentales de una familia.

**Artículo 326.** Cada una de las viviendas de un edificio, deberá contar con servicios propios de baño, lavado, excusado, fregadero y lavadero de acuerdo a las normas siguientes:

- I. Las viviendas hasta 40.00 m<sup>2</sup> contarán cuando menos con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles; lavabo, fregadero o lavadero.
- II. Las viviendas mayores de 40.00 m<sup>2</sup> y hasta 80 m<sup>2</sup> contarán cuando menos, con un excusado, una regadera, un lavabo, un fregadero y un lavadero.
- III. Las viviendas mayores de 80 m<sup>2</sup> contarán cuando menos, con dos excusados, dos lavabos, una regadera, un fregadero y un lavadero.

**Artículo 327.** Todas las viviendas de un edificio, deberán tener salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras, y además, todas las viviendas deberán contar con salidas de servicios. El ancho del pasillo o corredor, nunca será menor de 1.20 mts., y cuando haya barandales estos deberán tener cuando menos una altura de 0.90 mts.

**Artículo 328.** Los edificios multifamiliar o de oficina, de dos o más pisos, siempre tendrán escaleras de uso común con un claro libre mínimo de 1.20 m que comuniquen a todos los niveles, aun contando con elevadores. Cada escalera, dará servicio como máximo a diez viviendas por cada piso. En edificios con una altura mayor de 9.00 m entre el primer y el último nivel de piso útil, se deberá contar con escalera(s) de emergencia ubicada(s) en lugar(es) de fácil y claro acceso para garantizar el desalojo de los usuarios en caso de siniestros.

**Artículo 329.** Las puertas de acceso a cada vivienda, tendrán una anchura interior mínima de 0.90 mts., y en ningún caso, la anchura de la puerta de entrada al edificio será menor que la suma del doble de las anchuras de las escaleras que desemboquen en ellas.

**Artículo 330.** Las cocinas y baños deberán obtener luz y ventilación directamente de un espacio al aire libre por medio de vanos, con una superficie no menor al 12% de superficie de la pieza.

**Artículo 331.** Todos los edificios destinados a habitación deberán contar con instalaciones de reserva de agua potable que pueda suministrar un mínimo de doscientos cincuenta litros diarios por habitante.

**Artículo 332.** Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deberán drenarse dentro de cada predio, evitando cualquier salida a la vía pública.

**Artículo 333.** Todas las piezas habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación cruzada por medio de vanos que darán directamente a un espacio al aire libre con una superficie no menor al 12% de la superficie de la pieza.

**Artículo 334.** Los edificios para habitaciones, deberán estar proveídos de iluminación artificial que proporcione cuando menos las cantidades mínimas.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 335.** Para iluminar y ventilar piezas habitables, el vano deberá estar a una distancia mínima de un tercio de la altura del límite de propiedad. En caso de cubos de iluminación y ventilación, la superficie mínima del cubo será de acuerdo a la tabla siguiente:

Altura del paramento	Superficie mínima	Dimensión mínima de uno de los lados
3.00 mts	4.00 m <sup>2</sup>	1.20 mts.
6.00 mts.	6.00 m <sup>2</sup>	1.50 mts.
9.00 mts.	9.00 m <sup>2</sup>	2.50 mts.
12 o más mts.	12.00 m <sup>2</sup>	3.00 mts.

**Artículo 336.** Los edificios para habitación, deberán contar con instalaciones para desalojar las aguas negras de acuerdo a las disposiciones que fijan el capítulo LII denominado Recolección y Tratamiento de Aguas Residuales de este REGLAMENTO.

**Artículo 337.** Las instalaciones eléctricas, deberán apearse a las disposiciones legales de la materia y a las que fije y establezca la Comisión Federal de Electricidad.

**Artículo 338.** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se harán de tal manera que no causen molestias, ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes.

**Artículo 339.** En las viviendas destinadas a servicios de huéspedes, deberán existir para cada seis habitaciones que no cuenten con sus respectivos servicios sanitarios, por lo menos dos locales de servicios, uno destinado para hombres y otro al de mujeres. El local para hombres, tendrá un excusado, un lavabo, una regadera y un mingitorio, y el local para mujeres contará con dos excusados, un lavabo y una regadera.

**Artículo 340.** Los edificios destinados a habitación tendrán los dispositivos de seguridad necesarios, señalados en el capítulo XVII denominado de la misma manera y estarán colocados en los cubos de las escaleras y/o de los pasillos.

**Artículo 341.** Los edificios destinados a alojamiento, los hoteles, moteles, casa de huéspedes y albergues, deberán contar con la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito de las personas con discapacidad, que les permita salvar cualquier barrera arquitectónica y deberán reservar un mínimo de habitaciones que cuenten con instalaciones y servicios para uso exclusivo de personas con discapacidad, que cumplan con las especificaciones técnicas que señala este REGLAMENTO.

## XL. EDIFICIONES PARA COMERCIO Y OFICINAS

**Artículo 342.** En los proyectos para plazas comerciales, comercios, tiendas de autoservicio y oficinas, una vez que los usos y áreas de ocupación queden aprobados, sobre todo aquellos destinados para el estacionamiento de usuarios y empleados, no podrá reducirse el número de cajones de estacionamiento, o de áreas para jardines, plazoletas y circulaciones peatonales, para aumentar cualquier superficie destinada a comercializar sea en renta, o venta. Si el proyecto contempla varias etapas de crecimiento, el Propietario deberá presentar el proyecto total, cumpliendo con los porcentajes que fija el REGLAMENTO, señalando la etapa del proyecto sujeta a aprobación. Cuando se necesiten almacenar productos, se deberán contar con áreas destinadas para efectuar las maniobras de carga, descarga y circulación de los vehículos de transporte de carga y demás requerimientos especificados en este REGLAMENTO.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 343.** Las escaleras de los edificios de plazas comerciales, comercios, tiendas de autoservicio y oficinas se ajustarán a lo señalado en este REGLAMENTO para el libre acceso, tránsito y uso de los edificios de personas con discapacidad. Cada escalera no podrá dar servicio a más de 1,400.00 m<sup>2</sup> de planta y sus anchuras variarán en la forma siguiente:

Área de Servicio		Ancho
De	Hasta	
0 m <sup>2</sup>	700.00 m <sup>2</sup>	1.20 mts.
700.01 m <sup>2</sup>	1,050.00 m <sup>2</sup>	1.80 mts.
1,050.01 m <sup>2</sup>	1,400.00 m <sup>2</sup>	2.40 mts.

**Artículo 344.** Los accesos, puertas, corredores, pasillos, escaleras, y rampas, se ajustarán a las normas establecidas en el Título V, Capítulos XLVII y XLIX denominados Accesos, Salidas y Circulaciones en las Construcciones, respectivamente y en las “NORMAS TÉCNICAS”, en lo relativo al diseño para la integración de personas con discapacidad.

**Artículo 345.** Los edificios para plazas comerciales, comercios, tiendas de autoservicio y oficinas deberán tener en cada nivel por cada 200.00 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida total, por lo menos un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, y cuando menos un excusado y un lavabo, para mujeres; ubicados en tal forma que no requiera subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualesquiera de ellos.

Para el caso de plazas y locales comerciales, además deberán contar con servicios sanitarios independientes para los empleados, destinando uno para hombres y otro para mujeres.

**Artículo 346.** La ventilación e iluminación de los edificios para comercios y oficinas, podrán ser de carácter natural o artificial, cuando sea de carácter natural, se observarán las reglas del capítulo relativo a las habitaciones, y cuando sea de carácter artificial, deberán satisfacer las condiciones necesarias de iluminación y aireación, de acuerdo con el REGLAMENTO de Ingeniería Sanitaria.

**Artículo 347.** Todos los edificios destinados a comercio u oficina, tendrán los dispositivos de seguridad necesarios señalados en el capítulo XVII denominado Dispositivos de Seguridad de este REGLAMENTO, y además deberán contar con espacios para estacionamientos, acceso y circulaciones con rampas y servicios sanitarios adecuados para la población discapacitada.

### XLI. EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN

**Artículo 348.** Las dimensiones para los edificios de educación serán:

ELEMENTO	Cupo Máx. por Aula	M <sup>2</sup> Const. por Alumno	Nivel de Const.	Altura Mínima de Piso a Techo en Mt.
Jardín de Niños	35	2.37	1	3
Primaria	50	2.54	2	3
Escuela para Atípicos	25	5.2	1	3
Capacitación para el Trabajo	45	4.45	1	3
Secundaria General	50	2.05	3	3



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



118 y 127 del capítulo XVIII Secundaria Técnica	50	3	3	3
Bachillerato General	50	3	3	3
Bachillerato Técnico	30	6.66	3	3
Normal de Maestros	50	2.4	3	3
Normal Superior	30	6	2	3
Licenciatura General	35	6.86	3	3
Licenciatura Técnica	35	6.85	3	3
Postgrado	25	9.6	3	3

**Artículo 349.** Las aulas, talleres y laboratorios deberán estar iluminados y ventilados por medio de ventanas, debiendo dar a patios los pasillos interiores, los cuales tendrán como ancho mínimo las medidas que se indican en los artículos denominados Edificios para Habitaciones de este REGLAMENTO.

**Artículo 350.** La superficie total de ventanas, tendrán un mínimo de un quinto de la superficie del piso del aula y la superficie libre para ventilación una décima parte de dicho piso, debiendo tener estas áreas ventilación cruzada, abarcando dos muros del aula.

**Artículo 351.** Los edificios para educación deberán contar con espacios para esparcimiento de los alumnos, los que tendrán una superficie mínima equivalente al 15% del área construida y con los pavimentos adecuados. Se exceptúa de esta obligación a las escuelas especializadas.

**Artículo 352.** Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a las aulas, deberán tener por lo menos una dimensión de un tercio de la altura del paramento y como mínimo 3.00 m., en cualquiera de sus lados.

**Artículo 353.** La iluminación artificial de las aulas será directa y uniforme.

**Artículo 354.** Cada aula deberá tener cuando menos una puerta con anchura mínima de 1.20 m., los salones de reunión deberán estar dotados de dos puertas con la misma anchura mínima y aquellos salones que tengan capacidad para más de trescientas personas deberán llenar las especificaciones previstas en el capítulo XLIII denominados Centros de Reunión de este REGLAMENTO. Siempre se deberá considerar el diseño para la integración de personas con discapacidad.

**Artículo 355.** Las escaleras de los edificios para educación, se construirán con materiales incombustibles y tendrán una anchura mínima de 1.20 m., podrán dar servicio a un máximo de cuatro aulas por piso y deberán ser aumentadas a razón de 0.60m., por cada dos aulas que se exceda de ese número, pero por ningún caso, se permitirá que la escalera de servicio a más de 8 aulas por piso. Las especificaciones detalladas se señalan en el capítulo L denominado Circulaciones en las Construcciones de este REGLAMENTO. Las escaleras deberán desembocar a un vestíbulo o pasillo que tenga como mínimo el ancho de la escalera.

**Artículo 356.** Los dormitorios de los edificios para la educación tendrán una capacidad calculada a razón de 10.00 m<sup>3</sup> por cama como mínimo.

**Artículo 357.** Los dormitorios tendrán ventanas con las dimensiones y especificaciones ya señaladas en este capítulo.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 358.** Los centros escolares mixtos, deberán estar dotados de servicios sanitarios separados, para hombres y mujeres, y que satisfagan los siguientes requisitos mínimos:

- I. Para Primarias:
  - a. Un excusado y un mingitorio por cada treinta alumnos.
  - b. Un excusado por cada veinte alumnas.
  - c. Un lavabo por cada sesenta educandos.
- II. Para Secundarias y Preparatorias:
  - a. Un excusado y un mingitorio por cada cincuenta hombres.
  - b. Un excusado por cada cuarenta mujeres.
  - c. Un lavabo por cada cien educandos.

La concentración máxima de los muebles para servicio sanitario, deberá estar en la planta baja.

**Artículo 359.** Todas las escuelas de cualquier grado contarán con un bebedero por cada cincuenta alumnos, alimentado directamente de la toma principal.

**Artículo 360.** En los internados, los servicios sanitarios se calcularán de acuerdo con el número de camas, debiendo tener como mínimo un excusado por cada diez alumnos, un mingitorio por cada quince, un lavabo por cada diez, una regadera por cada diez personas y un bebedero por cada cincuenta, conectado este directamente a la toma principal.

**Artículo 361.** Tratándose de escuelas que sirvan a un mismo sexo, bastará un solo núcleo sanitario con los requerimientos a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 362.** Será obligatorio en todos los edificios destinados a la educación, contar con un local adecuado para enfermería y equipo de emergencia, que cuente con un botiquín de primeros auxilios.

**Artículo 363.** Los edificios destinados a la educación, deberán tener provisiones para que su aprovechamiento sea extensivo a la población discapacitada adicionando rampas de superficie antiderrapante para comunicación a los diferentes niveles, cuyo ancho no sea menor de 1.50 m., libres y cuya pendiente no sea mayor del 10%. Asimismo, en cada núcleo de baños tanto para hombres como para mujeres, deberán contar con un servicio sanitario cuyo ancho no será menor de 1.30m.

**Artículo 364.** Las edificaciones para la educación deberán contar con áreas de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública, con dimensiones mínimas de 0.10 m<sup>2</sup> por alumno.

## XLII. HOSPITALES

**Artículo 365.** Todo edificio para atención médica ya sea que implique hospitalización o no, independientemente de su tamaño o especialidad, deberá contar con cajones de estacionamiento para médicos, empleados, personal administrativo, pacientes y usuarios de conformidad con la tabla que aparece en el capítulo denominado Estacionamientos de este REGLAMENTO.

**Artículo 366.** Los edificios destinados a hospitalización o que contengan servicios de emergencias médicas, deberán contar con acceso para vehículos de emergencia y de servicios, independientemente a la entrada del estacionamiento público.



**Artículo 367.** Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos se sujetarán a lo dispuesto en el capítulo XXXIX denominado Edificios para Habitaciones de este REGLAMENTO, tendrá una altura mínima de 2.45 m. por debajo del nivel del plafón. Las instalaciones deberán de ubicarse arriba de este nivel.

**Artículo 368.** Las dimensiones de las salas generales para enfermos, se calcularán a razón de 10.00 m<sup>3</sup> por cama como mínimo y una altura mínima de 2.45 m., para que de esta forma circulen libremente las camillas, así como los equipos móviles especializados.

**Artículo 369.** El edificio deberá contar con una planta eléctrica de emergencia con la capacidad necesaria para suministrar energía a todo el edificio, con sistema de encendido automático, así como con área de almacenamiento de residuos no peligrosos y otra para residuos biológico infecciosos, de acuerdo con la normatividad sanitaria vigente. También deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y un sistema (cisterna) de almacenamiento de agua potable, de acuerdo con las normas vigentes.

**Artículo 370.** Las puertas y circulaciones en los hospitales, se ajustarán a las normas establecidas en los capítulos XLIX y L denominados Accesos y Salidas y Circulaciones en las Construcciones respectivamente, de este REGLAMENTO.

**Artículo 371.** Los pasillos de acceso a cuartos de enfermos, quirófanos y similares donde circulen camillas, tendrán una anchura libre mínima de 2.00 m.

**Artículo 372.** Solo se autorizará la ocupación y el uso de un hospital recién construido o de un edificio ya construido que se pretenda habilitar como hospital, cuando se cumplan con todos los requisitos de que habla este capítulo y con las disposiciones particulares aplicables al caso.

**Artículo 373.** Todos los hospitales tendrán los dispositivos de seguridad necesarios señalados en la normatividad de la institución correspondiente o en su caso por la SSA.

### XLIII. CENTROS DE REUNIÓN

**Artículo 374.** La altura libre mínima de las salas de los centros de reunión, será de 3.00 m., y el cupo de estas se calculará a razón de 1.00 m<sup>2</sup> por persona, descontándose la superficie que ocupe la pista para baile, la que deberá calcularse a razón de 0.25 m<sup>2</sup> por persona.

**Artículo 375.** Los centros de reunión deberán tener sus salidas de acuerdo a las especificaciones contenidas en los capítulos XLIX y L denominados Accesos y Salidas y Circulaciones en las Construcciones respectivamente, de este REGLAMENTO y en lo relativo al diseño para la integración de personas con discapacidad.

**Artículo 376.** En la construcción de escaleras y rampas se observarán las especificaciones contenidas en los artículos 437 y 438 de este REGLAMENTO.

**Artículo 377.** Las cocinas, las bodegas, los talleres y los cuartos de máquinas de los centros de reunión, deberán estar aislados entre si al igual que de los usuarios, mediante muros, techos, pisos y puertas de material incombustible, para impedir la transmisión del ruido de las vibraciones, de los olores y del fuego. Las puertas deberán tener dispositivos que las mantengan cerradas.

**Artículo 378.** Los centros de reunión, deberán contar con suficiente ventilación natural o artificial.

**Artículo 379.** En los centros de reunión donde la capacidad del local sea menor de sesenta concurrentes, se deberá proporcionar como mínimo en los servicios sanitarios para hombres: un excusado, un mingitorio y un



lavabo, y en el caso de las mujeres, un excusado y un lavabo. Cuando los locales presten servicios a más de sesenta concurrentes el número de muebles se incrementará con respecto a lo señalado anteriormente. En el departamento para hombres con un excusado y un mingitorio por cada sesenta concurrentes o fracción, y en el departamento de mujeres, con un excusado; y para ambos departamentos con un lavabo por cada cuatro excusados. Estos centros de reunión, tendrán además servicios sanitarios suficientes para empleados y actores, en locales separados a los destinados al uso del público y una unidad para el uso de discapacitados.

**Artículo 380.** Todos los edificios o locales destinados a centros de reunión, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el capítulo XVII denominado Dispositivos de Seguridad de este REGLAMENTO.

**Artículo 381.** Cuando se destine a centro de reunión un predio cuyo uso original sea distinto a éste, solo se autorizará su funcionamiento como centros de reunión, cuando los resultados de las pruebas de carga y de sus instalaciones sean satisfactorios. Esta autorización deberá recabarse anualmente ante la DIRECCIÓN.

**Artículo 382.** Todos los centros de reunión tendrán los dispositivos de seguridad necesarios señalados en el Título Sexto del presente REGLAMENTO denominado Requisitos de Seguridad y Servicio para las Estructuras.

#### XLIV. CLUBES DEPORTIVOS O SOCIALES

**Artículo 383.** Los clubes deportivos o sociales, se construirán de acuerdo con las disposiciones previstas en este capítulo. Cuando haya canchas deportivas que formen parte de estos clubes con entrada para espectadores, las gradas se construirán de acuerdo a las especificaciones contenidas en el capítulo L denominado Circulaciones en las Construcciones de este REGLAMENTO y para los centros de reunión de los mismos clubes se cumplirá con lo fijado en el capítulo anterior.

**Artículo 384.** El suelo de los terrenos destinados a campos deportivos, deberá estar convenientemente drenado.

**Artículo 385.** Las albercas, sean cual fuere su tamaño y forma, contarán cuando menos con lo siguiente:

- I. Equipos de circulación, filtración y purificación de agua.
- II. Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para el aparato limpiador de fondos.
- III. Rejillas de succión distribuidas en la parte onda de la alberca, en número y dimensión necesarios para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada para evitar accidentes a los nadadores.
- IV. Andadores a las orillas de la alberca, con anchura mínima de .60 m., contruidos de tal manera que se eviten los encharcamientos.
- V. Un escalón en el muro perimetral de la zona profunda de la alberca de 0.10 m., de huella a una profundidad de 1.20 m., con respecto a la superficie del agua de la alberca.
- VI. En todas las albercas donde la profundidad sea mayor de 0.90 m., se pondrá una escalera por cada 23.00 m. lineales de perímetro. Cada alberca contara con un mínimo de dos escaleras.
- VII. La instalación de trampolines y plataformas satisfará las siguientes condiciones:

a) Trampolines		
	Altura de los Trampolines sobre el Nivel del Agua	
	Hasta 1.00 mts.	De 1.00 a 3.00 mts.
<b>Profundidad Mínima del Agua</b>	3.00 mts	3.50 mts
<b>Distancia a que debe mantenerse la profundidad mínima del agua a partir de la proyección vertical del centro extremo frontal del trampolín</b>	Al frente 6.20 m	6.30 m
	Atrás 1.50 m	1.50 m
	A lado 2.70 m	2.20 m



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Volado mínimo entre el borde de la alberca y la proyección vertical del extremo del trampolín	1.50 m	1.50 m
<b>b) Plataformas</b>		
	Altura de las plataformas sobre el nivel del agua	
	Hasta 6.50 m	De 6.50 a 10.00 m
Profundidad mínima del agua	4.00 m	5.50 m
Distancia a que debe mantenerse la profundidad mínima del agua a partir de la proyección vertical del centro del	Al frente 7.00 m	10.00 m
Extremo frontal de la plataforma	Atrás 1.50 m	1.50 m
	A lado 3.00 m	3.00 m
Volado mínimo entre el borde de la alberca y la proyección vertical del extremo de la plataforma	1.50 m	1.50 m
Distancia mínima entre las proyecciones verticales de los extremos de plataformas colocadas una sobre otra	0.75 m	0.75 m

Las alturas máximas permisibles serán de 3.00 m para los trampolines y de 10.50 m para las plataformas. La anchura mínima de los trampolines será de 0.50 m y la mínima de la plataforma de 2.00 m; la superficie de ambos será antiderrapante.

Las escaleras para trampolines y plataformas deberán ser de tramos rectos, con escalones de material antiderrapante, con huellas de 0.25 m cuando menos y peraltes de 0.18 m cuando más.

La suma de una huella y de dos peraltes no será menor de 0.60 m ni mayor de 0.65 m. Deberán contar con barandales, tanto las escaleras como las plataformas, con una altura de 0.90 m. En las plataformas el barandal deberá colocarse en la parte trasera y en ambos lados. En los casos de existir plataformas, la superficie del agua deberá mantenerse agitada, a fin de que los clavadistas la distingan claramente, y

- I. Deberán diferenciarse, mediante el señalamiento adecuado, las zonas de natación y de clavados y señalarse en lugar visible las profundidades mínima y máxima, así como el punto en que la profundidad sea de 1.50 m y en donde cambie la pendiente del piso.

**Artículo 386.** Los clubes deportivos, tendrán servicios de baño y vestidores por separado, para hombres y para mujeres, contando con instalaciones y servicios para uso exclusivo de personas con discapacidad, que cumplan con las especificaciones técnicas para el libre acceso, tránsito y uso de los Edificios para personas con discapacidad.

**Artículo 387.** En las circulaciones, accesos y salidas para instalaciones deportivas y para la construcción de gradas en instalaciones deportivas, deberán observarse las especificaciones contenidas en los capítulos XLIX y L denominados Accesos y Salidas y Circulaciones en las Construcciones respectivamente.

**Artículo 388.** En los edificios para baños estarán separados los departamentos de regaderas para hombres y para mujeres. Cada uno de ellos, contara como mínimo con una regadera por cada cuatro usuarios, de acuerdo con la capacidad del local. El espacio mínimo para cada regadera será de 0.90 m., y para regaderas de presión será de 1.20 x 1.20 m., con altura mínima de 2.10 m., en ambos casos.

**Artículo 389.** En los locales destinados a baños colectivos de vapor o de aire caliente, estarán separados los departamentos para hombres y para mujeres. En cada uno de ellos, los baños individuales tendrán una



superficie mínima de 2.00 m<sup>2</sup> y deberán contar con un espacio exterior e inmediato con una regadera provista de agua caliente y fría. La superficie se calculará a razón de 1.40 m<sup>2</sup> por usuario, con un mínimo de 1.30 m<sup>2</sup> y estarán dotados, por lo menos de dos regaderas, una de agua caliente y fría y otra de presión, ubicadas en los locales contiguos, en ambos casos, la altura mínima será de 2.70 m., deberá proveerse de un vestidor, casillero, canastilla o similar por usuario. La instalación de sistemas especiales de vapor o de agua caliente, requerirá autorización de la DIRECCIÓN, para lo cual deberá presentarse un diagrama detallado con sus especificaciones y característicos de operación.

**Artículo 390.** En los baños públicos, estarán separados los servicios para hombres y para mujeres. Los departamentos de hombres tendrán como mínimo un excusado, un mingitorio y un lavabo por cada veinte casilleros y vestidores. Los de mujeres tendrán como mínimo un excusado y un lavabo por cada quince casilleros o vestidores.

#### XLV. EDIFICIOS PARA ESPECTACULOS DEPORTIVOS

**Artículo 391.** Se consideran edificios para espectáculos deportivos los estadios, las plazas de toros, las arenas, los hipódromos, los lienzos charros o cualesquiera otros con uso similar y los mismos, deberán contar con las instalaciones especiales para proteger debidamente a los usuarios de los riesgos propios del espectáculo que para ese efecto señale la DIRECCIÓN.

**Artículo 392.** Las gradas de los edificios de espectáculos deportivos deberán tener una altura mínima de 0.40 m. y máxima de 0.50 m. y una profundidad de 0.60 m. Para calcular el cupo se considera un módulo longitudinal de 0.45 m., por espectador. Las gradas deberán construirse con materiales incombustibles y solo excepcionalmente y con carácter puramente temporal que no exceda de un mes, en caso de ferias, quermeses y otras similares, se autorizarán graderías que cumplan no con este requisito. En las gradas con techo, la altura mínima será de 3.00 m.

**Artículo 393.** Las gradas deberán contar con escaleras a cada 9.00 m. las cuales, deberán tener un ancho mínimo de 1.20 m., construirse con materiales incombustibles y tener pasamanos de 0.90 m., de altura. Por cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas, con un ancho mínimo igual a la suma de los anchos de las escaleras que desemboquen a ellos, entre dos puertas de salida contiguas.

**Artículo 394.** Los edificios para espectáculos deportivos, tendrán un local adecuado para enfermería, que deber estar dotado con un equipo de emergencia.

**Artículo 395.** Estos centros deberán contar además con vestidores y servicios sanitarios adecuados para deportistas participantes. Los depósitos para agua que sirvan a los baños para los deportistas y a los sanitarios para el público, deberán calcularse a razón de dos litros por espectador.

**Artículo 396.** Serán aplicables a los centros para espectáculos deportivos, las disposiciones del capítulo XLVI, denominado Salas de Espectáculos de este REGLAMENTO, en cuanto a ubicación de las puertas de acceso o salidas, ventilación e iluminación, cálculo de requerimientos para servicios sanitarios y acabados de estos, así como la autorización de su funcionamiento.



## XLVI. SALAS DE ESPECTACULOS

**Artículo 397.** El volumen de la sala de espectáculos, calculará a razón de 2.50 m<sup>3</sup> por espectador como mínimo. La altura libre de la misma, en ningún punto será menor a 3.00 m.

**Artículo 398.** Las salas de espectáculos públicos, deberán tener sus accesos y salidas directas a la vía pública, o bien, comunicarse con ella a través de pasillos con un ancho mínimo igual a la suma de los anchos de todas las circulaciones que desalojen las salas por estos pasillos. Los accesos y salidas deberán localizarse de preferencia en calles diferentes.

**Artículo 399.** Toda sala de espectáculos, deberá contar al menos con tres salidas con un ancho mínimo de 1.80 m. cada una.

**Artículo 400.** Las salas de espectáculos, deberán tener servicios para el público, los que constarán de vestíbulos, sanitarios, cafetería y zona de descanso; esta área se calculará a 1.125 m<sup>2</sup> por espectador, los vestíbulos deberán comunicar a la sala con la vía pública o con los pasillos que den acceso a esta. Los pasillos de las salas deberán desembocar al vestíbulo a nivel con el piso de este.

**Artículo 401.** Las salas de espectáculos, deberán de contar con taquillas que no obstruyan la circulación y se localicen en forma visible. Deberá haber cuando menos una taquilla por cada mil quinientos espectadores o fracción, de acuerdo con el cupo de la sala.

**Artículo 402.** Cuando se instalen butacas en las salas de espectáculos, el ancho mínimo deberá ser de 0.50 m., y la distancia mínima entre sus respaldos de 0.85 m., debiendo quedar un espacio libre mínimo de 0.40 m., entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido este entre verticales. En cualquier recinto en el que se presente espectáculos públicos, deberá de establecerse estratégicamente un mínimo de espacios reservados a las personas con discapacidad, procurando que, en esos inmuebles, se eliminen los obstáculos viales para dichas personas. El número de espacios requeridos para personas con discapacidad se establece en las "NORMAS TÉCNICAS", lo relativo a diseño para integración de personas con discapacidad. Los empresarios o administradores de dichos recintos, serán responsables del estricto cumplimiento a lo dispuesto en este Artículo.

**Artículo 403.** En los cines, la distancia desde cualquier butaca de la fila más próxima a la pantalla, al punto más cercano de la misma, no será menor de 7.00 m., y queda prohibida la colocación de butacas en zona de visibilidad defectuosa. Las butacas deberán estar fijadas al piso con excepción de las que se encuentran en los palcos y plateas. Los asientos serán plegadizos, las filas que desemboquen a los pasillos no podrán tener más de catorce butacas y las que desemboquen a uno solo, no más de siete butacas.

**Artículo 404.** Los pasillos interiores para circulación tendrán un ancho mínimo de 1.20 m., cuando haya asientos a ambos lados y de 0.90 m., cuando cuenten con asientos a un solo lado. Los pasillos con escalones, tendrán una huella mínima de 0.30 m., y un peralte máximo de 0.17 m., y deberán estar convenientemente iluminados. Para la comunicación entre los diferentes niveles se preferirán rampas de material antiderrapante que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 438 del capítulo L denominado Circulaciones en las Construcciones de este REGLAMENTO y en las normas técnicas complementarias, lo relativo a diseño para integración de personas con discapacidad.

**Artículo 405.** Cuando las salas de espectáculos cuenten con gradas en sus instalaciones, éstas se construirán de acuerdo a las especificaciones contenidas en los capítulos XLIX y L denominados Accesos y Salidas y Circulaciones en las Construcciones respectivamente, así como en el capítulo XLVIII denominado Visibilidad en Espectáculos y en los requerimientos indicados en este Capítulo para la instalación de butacas. Así mismo deberá respetarse lo indicado en las "NORMAS TÉCNICAS", en lo relativo al diseño para integración de personas con discapacidad.



**Artículo 406.** Las puertas deberán contar con las especificaciones contenidas en el artículo 434 de este REGLAMENTO.

**Artículo 407.** Cada piso o tipo de localidad con cupo superior a cien personas, deberá tener al menos, además de las puertas especificadas en el artículo anterior, una salida de emergencia como se especifica en el artículo 433 de este REGLAMENTO.

**Artículo 408.** Queda prohibido que, en lugares destinados a la permanencia o tránsito del público, haya puertas simuladas o espejos.

**Artículo 409.** En todas las puertas que conduzcan al exterior, se colocarán invariablemente letreros con la palabra SALIDA y flechas luminosas indicando la DIRECCIÓN de dichas salidas; las letras deberán tener una altura mínima de 0.15 m., y estar permanentemente iluminadas aun cuando se interrumpa el servicio eléctrico general.

**Artículo 410.** En las escaleras y en las rampas, se observarán las especificaciones señaladas en los artículos 437 y 438 de este REGLAMENTO.

**Artículo 411.** Los escenarios, los vestidores, las bodegas, los talleres, los cuartos de máquinas y las casetas de proyección, deberán estar aislados entre sí al igual que los usuarios, mediante muros, techos, pisos, escalones y puertas de materiales incombustibles y tener salidas independientes a la sala. Las puertas deberán tener dispositivos que las mantengan cerradas.

**Artículo 412.** Las casetas de proyección tendrán una superficie mínima de 6.00 m<sup>2</sup>., y contarán con ventilación artificial y con la protección debida contra incendios.

**Artículo 413.** Será obligatorio en todas las salas de espectáculos contar con una planta eléctrica de emergencia, con la capacidad requerida para todos los servicios. Habrá una instalación de emergencia con encendido automático, alimentada por acumuladores o baterías que proporcionará a la sala, vestíbulos y pasos de circulación la energía eléctrica necesaria en tanto la planta restablece el servicio.

**Artículo 414.** Las salas de espectáculos, deberán contar con ventilación artificial adecuada para que la temperatura del aire tratado oscile entre los veintitrés y veintisiete grados centígrados, la humedad relativa entre el 30% y el 60% y la concentración de bióxido de carbono no será mayor de quinientas partes de un millón.

**Artículo 415.** Las salas de espectáculos, deberán contar con servicios sanitarios para cada localidad, debiendo haber un núcleo de ellos para cada sexo precedidos por un vestíbulo, los que podrán ventilarse artificialmente de acuerdo con las normas señaladas en el artículo anterior. Los servicios sanitarios deberán calcularse de la siguiente manera:

- I. Los de hombres deberán contar con un excusado, tres mingitorios y dos lavabos por cada cuatrocientos cincuenta espectadores.
- II. Los de mujeres con tres excusados y dos lavabos por cada cuatrocientos espectadores como mínimo.
- III. Cada sanitario deberá contar al menos con un bebedero con agua potable.

Todas las salas de espectáculos, deberán tener además de los servicios sanitarios para los espectadores, un núcleo adecuado para los actores y otro para los empleados. Tanto los baños de hombres como los de mujeres, deberán contar cuando menos con una unidad de excusados para discapacitados.

**Artículo 416.** Todos los servicios sanitarios, deberán estar dotados de pisos antiderrapantes, tener el drenaje conveniente, un recubrimiento en los muros a una altura mínima de 1.80 m., el que deberá hacerse con materiales impermeables, lisos y de fácil aseo.



**Artículo 417.** Las instalaciones hidráulicas, las sanitarias, las de ventilación artificial, las de medidas preventivas contra incendios y las salidas de emergencia, deberán ser revisadas anualmente para los efectos de la autorización de funcionamiento correspondiente.

**Artículo 418.** El diseño de las salas de espectáculos, deberá ajustarse a las especificaciones contenidas en el capítulo XLVIII denominado Visibilidad en Espectáculos, de este REGLAMENTO.

## XLVII. TEMPLOS

**Artículo 419.** El cupo de edificios destinados a cultos, se calculará a razón de una persona por m<sup>2</sup> como mínimo. Deberán considerarse áreas de transición entre el exterior y el interior para distribución y desalojo a razón de 0.25 metros cuadrados por persona como mínimo. El edificio para el culto deberá estar aislado de las colindancias mediante muros, techos, pisos y puertas de material aislante de sonidos para impedir la transmisión del ruido.

**Artículo 420.** La ventilación de los templos podrá ser natural o artificial. Cuando sea natural, la superficie de ventilación deberá ser por lo menos de una quinta parte de la superficie del piso y cuando sea artificial, deberá ser la adecuada para operar satisfactoriamente.

**Artículo 421.** Para la construcción de templos, se deberán observarse las especificaciones contenidas en los capítulos XLIX y L denominados Accesos y Salidas y Circulaciones en las Construcciones respectivamente, de este REGLAMENTO.

**Artículo 422.** Las especificaciones para la elaboración de proyectos y para la construcción de sistemas de suministro de agua potable y alcantarillado, se regirán por las leyes y REGLAMENTOS Estatales y Federales vigentes.

## XLVIII. VISIBILIDAD EN ESPECTACULOS

**Artículo 423.** Los locales destinados a sala de espectáculos o a la celebración de espectáculos deportivos, deberán construirse en tal forma, que todos los espectadores cuenten con la visibilidad adecuada, de modo que puedan apreciar la totalidad del área en que se desarrolle el espectáculo.

**Artículo 424.** La visibilidad se calculará mediante el trazo de isópticas a partir de una constante K equivalente a la diferencia de niveles, comprendida entre el ojo de una persona y la parte superior a la cabeza del espectador que se encuentra en la fila inmediata inferior. Esa constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m. Podrá optarse por cualquier método de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con el requisito ya mencionado en este y en el artículo que precede. Para calcular el nivel del piso en cada fila de espectadores, se considerará que la distancia entre los ojos y el piso es de 1.10 m., en los espectadores sentados y de 1.53 m., en los espectadores de pie.

**Artículo 425.** Para el cálculo de isópticas en teatros, en espectáculos deportivos y en cualquier local en que el espectáculo se desarrolle sobre un plano horizontal, deberá preverse que el nivel de los ojos de los espectadores no podrá ser inferior, en ninguna fila al del plano en que se desarrolle el espectáculo y el trazo de la isóptica deberá hacerse a partir del punto extremo de proscenio, cancha, limite más cercano a los espectadores o del punto cuya observación sea más desfavorable.



**Artículo 426.** En los locales destinados a exhibiciones cinematográficas, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no deberá exceder de 30 grados. El trazo de la isóptica, deberá hacerse a partir del extremo inferior de la pantalla.

**Artículo 427.** Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondiente, debiéndose incluir:

- I. La ubicación y nivel de uno de los puntos base o más, desfavorables para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre estos y cada fila sucesiva.
- II. Los niveles de los ojos de los espectadores en cada fila con respecto al punto base del cálculo.
- III. Los niveles de piso correspondiente a cada fila de espectadores para facilitar la construcción de los mismos.
- IV. La magnitud de la constante K empleada.

**Artículo 428.** Para la obtención del trazo de la isóptica por medios matemáticos, deberá aplicarse la siguiente formula:

$$h' = \frac{(h + k)}{d}$$

En la cual h' es igual a la altura de los ojos de los espectadores en cada fila sucesiva; (d) es igual a la distancia de los mismos espectadores al punto base para el trazo; (h) es igual a la altura de los ojos de los espectadores de la fila anterior a la que se calcula; (k) es la constante que se indica en el artículo 427 de este capítulo y es igual a la distancia al punto base para el trazo de los espectadores ubicados en la fila anterior a la que se calcula. El trazo de los niveles de piso se hará como se indica en el artículo 427 ya mencionado de este capítulo.

## XLIX. ACCESOS Y SALIDAS

**Artículo 429.** Todo vano que sirva de acceso o de salida de uso normal en un local, lo mismo que las que sirvan en casos de emergencia, deberán sujetarse a las disposiciones de este Capítulo.

**Artículo 430.** El claro libre de los accesos, salidas y salidas de emergencia que comuniquen con la vía pública o a circulaciones interiores, será siempre múltiplo de 0.60 m y el claro libre mínimo será de 1.20 m, a efecto de que puedan ser utilizadas por personas que tengan que desplazarse en sillas de ruedas. Para la determinación del claro libre necesario, se considera que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m en un segundo, tomando siempre en consideración la dimensión mínima establecida. Se exceptúan de las disposiciones anteriores, las puertas de acceso a casas habitación unifamiliares, a departamentos de edificios habitacionales las que deberán tener como mínimo un claro libre de 0.90 m, asimismo, en estos edificios, las puertas interiores, de comunicación o de áreas de servicio deberán tener como mínimo un claro libre de 0.70m.

**Artículo 431.** Las salidas de los edificios de uso público, de cualquier dimensión deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando las dimensiones indicadas en el Artículo 430 de este capítulo. En caso de instalarse mecanismos o barreras en los accesos para el control de los asistentes, éstos deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.

**Artículo 432.** Cuando la capacidad de los edificios sea superior a 100 concurrentes o cuando su superficie construida habitable o utilizable, según sea el caso, sea superior a 1,000.00 m<sup>2</sup> deberán contar con salidas de emergencia, las que necesariamente se ajustarán a los siguientes requisitos:

- I. Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- II. Serán en número y dimensiones tales que, considerando las salidas normales con acceso a la ruta de evacuación, permitan el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando las dimensiones indicadas en el Artículo 430.



- III. Tendrán salidas directas a la vía pública a través de una plaza o lo harán por medio de pasillos con anchura mínima igual a la de la suma de las circulaciones que desemboquen en ellos y que correspondan a una misma ruta de evacuación.
- IV. Estarán libres de todo obstáculo y en ningún momento tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y otros similares, y
- V. La distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación, a un área de salida, no debe ser mayor de 40.00 m.
- VI. En caso de instalarse mecanismos o barreras en los accesos para el control de los asistentes, éstos deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.

**Artículo 433.** "SALIDA DE EMERGENCIA" es la salida independiente de las de uso normal, que se emplea como parte de la ruta de evacuación y está formado por el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicional a los accesos de uso normal. Estas deberán permitir el desalojo de cada nivel del edificio, sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas. Para la definición de número y dimensiones, se deberá observar lo especificado en este y en el Capítulo L denominado Circulaciones en las Construcciones.

**Artículo 434.** Las puertas de las salidas de uso normal y las de emergencia deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Siempre será abatible hacia el exterior o en el sentido de la salida sin que sus hojas obstruyan pasillos y escaleras
- II. Contarán con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje de los concurrentes.
- III. El claro para circular que dejen libre las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que la anchura mínima que fija el Artículo 430 de este Capítulo.
- IV. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el peralte inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m, y
- V. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las puertas.

## L. CIRCULACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES

**Artículo 435.** La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escalera y rampas.

**Artículo 436.** Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- I. Todos los locales de un edificio deberán contar con salidas y con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o las escaleras.
- II. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de 1.20 m., excepto en los interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas en donde deberá ser de 0.90 m., como mínimo.
- III. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes o tropezones que disminuyan su altura inferior a 2.50 m.
- IV. La altura mínima de los barandales cuando se requieran será de 0.90 m., y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. Para el caso de edificios multifamiliares y de las escuelas de primera y segunda enseñanza, los barandales calados deberán ser solamente verticales, con excepción de los pasamanos.
- V. Cuando en los pasillos haya escalones, estos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo que procede.

**Artículo 437.** Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan



elevadores.

- II. Las escaleras se harán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25.00 m., de alguna de ellas.
- III. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura mínima de 0.90 m., excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 0.60 m. En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 m. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- IV. El ancho de los descansos, deberá ser cuando menos igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
- V. Solo se permitirán escaleras compensadas y de caracol para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de 100.00 m<sup>2</sup>.
- VI. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 0.28 m. y sus peraltes un máximo de .175 m., la dimensión de la huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos resaltes continuos. Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente expresión:  
$$0.62 \text{ m} < (2p + h) < 0.67 \text{ m}$$

En donde (p) equivale al peralte del escalón en centímetros y (h) equivale al ancho de la huella en centímetros.

- VII. Las escaleras contarán con un máximo de DOCE peraltes entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- VIII. En cada tramo de escaleras, las huellas serán todas iguales, la misma condición deberán cumplir los peraltes.
- IX. El acabado de las huellas será antiderrapante.
- X. Los barandales deberán contar con los requisitos especificados en la fracción IV del artículo que antecede.
- XI. Ancho mínimo, el ancho de las escaleras no será menos de los valores indicados y los cuales se incrementarán en 0.60 m., por cada 75 usuarios o fracción.

**Artículo 438.** Las rampas para peatones y discapacitados deberán cumplir con lo siguiente:

- I. Tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las circulaciones a que den servicio.
- II. La pendiente máxima será del 10%
- III. Los pavimentos serán antiderrapante.
- IV. Los barandales se harán de acuerdo a las disposiciones de este capítulo.

## LI. INSTALACIONES HIDRAULICAS Y DRENAJE PLUVIAL EN EDIFICIOS

**Artículo 439.** A toda solicitud de licencia de construcción de un edificio ubicado dentro del perímetro de los sistemas de distribución de las redes de agua potable, deberá adjuntarse el contrato del servicio correspondiente.

**Artículo 440.** Los edificios, cualquiera que sea el uso a que estén destinados, estarán provistos de agua potable que provendrá:

- I. De los servicios públicos establecidos.
- II. De los pozos que reúnan las condiciones para proporcionar agua potable, previa autorización de la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 441.** Las tuberías, uniones, niples y en general las piezas para la alimentación y distribución de agua en el interior de los edificios, serán de fierro galvanizado, de cobre o de P.V.C.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 442.** Los diámetros de las tuberías de los edificios, se calcularán con base al número de unidades muebles (u.m + 25 l/mm.), a la longitud de la tubería y con una velocidad no mayor de 3.00 m/seg. En ningún caso, los diámetros podrán ser menores de 19 mm. (3/4) para tuberías de alimentación al sistema de distribución del edificio, ni menores de 13 mm. (1/2) para los ramales de distribución.

**Artículo 443.** La presión máxima admisible en los accesorios de los muebles no debe ser mayor de 3.5 Kg/cm<sup>2</sup> (35 m.c.a). La presión mínima debe ser de 0.7 kg/cm<sup>2</sup> (7 m.c.a) para muebles de fluxómetro y de 0.2 Kg/cm<sup>2</sup> (2 m.c.a) para muebles normales.

**Artículo 444.** Para fines de almacenamiento, se instalarán depósitos en las azoteas con capacidad de doscientos litros por habitante, siendo la capacidad mínima de cuatrocientos litros. Los depósitos podrán ser metálicos, de cemento, de plástico rígido, de concreto impermeabilizado y de otros materiales aprobados por la autoridad competente.

**Artículo 445.** Los depósitos deberán ser de tal forma, que eviten la acumulación de sustancias extrañas a ellos, estarán dotados con cubiertas de cierre ajustado y fácilmente removible para el aseo interior del depósito.

**Artículo 446.** La entrada de agua se hará por la parte superior de los depósitos y será interrumpida por una válvula accionada por un flotador o por un dispositivo que interrumpa el servicio cuando sea por bombeo. La salida de agua se hará por la parte inferior de los depósitos y estará dotada de una válvula para aislar el servicio en casos de reparaciones en la red distribuidora.

**Artículo 447.** Para evitar deficiencias en el suministro de agua por falta de presión que garantice su elevación a la altura de los depósitos en los edificios que lo requieran, se instalarán cisternas para almacenamiento de agua con equipo de bombeo adecuado. La capacidad de la cisterna deberá ser igual al consumo diario del edificio calculado de acuerdo a las dotaciones especificadas en el artículo que precede, más una protección contra incendio que se determinará de acuerdo a las recomendaciones de los manuales de diseño, de pendiendo del uso del edificio.

**Artículo 448.** Las cisternas, se construirán con materiales impermeables y tendrán fácil acceso, esquinas interiores redondeadas y registro para el acceso a su interior. Los registros tendrán cierre hermético con reborde exterior de 0.10 m., para evitar contaminación. No se encontrará albañal o conducto de aguas negras a una distancia no menor de 3.00 m de la fosa séptica. La dotación de agua se hará de acuerdo con la relación siguiente:

USO DE CONSTRUCCIÓN	DOTACIÓN DE AGUA
Habitación tipo popular	250 Lts. por persona/día
Habitación de interés social	250 Lts. por persona/día
Residencias y departamentos	de 250 a 500 Lts. por persona/día
Edificios de oficinas	70 Lts. por empleado/día
Restaurantes	de 16 a 30 Lts. porcomensal
Lavandería	40 Lts. por Kg. De ropa seca 60% de agua caliente
Hospitales	de 500 a 1000 Lts. por cama/día
Riego de jardines	5 l. por m <sup>2</sup> de superficie sembrada de césped cada vez que se riegue
Riego de patios	2 Lts. por metro.
Hoteles	500 Lts. por huésped/día
Cines	2 Lts. por espectador-función tres turnos 6 Lts.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Fabricas (sin consumo industrial) considerando a obreros con 3 turnos	70 Lts. por obrero
Baños públicos	500 Lts. por bañista/día
Escuelas	100 Lts. por alumno/día
Clubes	500 Lts. por bañista/día

**Artículo 449.** Las bajadas de agua pluvial, serán de lámina galvanizada, fierro fundido, de P.V.C., o de otros materiales, aprobados por la autoridad sanitaria los que deberán quedar fijados de una manera sólida a los muros.

**Artículo 450.** Los desagües pluviales, se harán por medio de tuberías de fierro fundido, de fierro galvanizado, de cemento, de cobre o plástico rígido, los que deberán estar empotrados en los muros o adheridos a ellos y su descarga final será en el mismo predio, en la forma especificada en lo relativo a desagües pluviales por este REGLAMENTO.

**Artículo 451.** Los desagües de albercas, fuentes, climas artificiales y en general, instalaciones que eliminen aguas no servidas, no podrán desalojarse en la vía pública.

## LII. RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

**Artículo 452.** El sistema de recolección de las aguas residuales de los edificios, se hará mediante conductos cerrados, con secciones transversales y pendientes adecuadas, para dar salida a toda clase de aguas servidas los cuales reciben el nombre de albañales y ramales de acuerdo a su importancia.

**Artículo 453.** Los tubos que se emplean como albañales y ramales serán de 0.15 m., de diámetro interior cuando menos.  
La sección transversal de los canales de concreto será de cuando menos 400 cm<sup>2</sup>.

**Artículo 454.** Los albañales se construirán bajo los pisos de los patios o pasillos de los edificios. Cuando a juicio de la DIRECCIÓN, haya causa justificada que imposibilite la construcción de los albañales en los términos de este artículo, se permitirá su modificación.

**Artículo 455.** Antes de proceder a la colocación de los tubos del albañal, se consolidará el fondo de la excavación para evitar asentamientos del terreno.

**Artículo 456.** Los albañales se instalarán cuando menos a 0.50 m., de distancia de los muros. Cuando por circunstancias especiales, no se pueda cumplir con esta disposición, la instalación se hará con la protección necesaria contra posibles filtraciones.

**Artículo 457.** Los cambios de dirección de los albañales cuando no se tenga registro y las conexiones entre ramales, se harán con deflexiones de cuarenta y cinco grados como máximo.

**Artículo 458.** Para facilitar la limpieza de los albañales, estos estarán dotados de registros que se colocarán a una distancia no mayor de 10.00 m., o en las intercesiones de flujo. Los registros llevaran una cubierta que a la vez que pueda removerse con facilidad, cierre herméticamente. Cuando por circunstancias especiales se autorice que los albañales pasen por alguna habitación, los registros estarán provistos de doble cubierta.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 459.** Los registros para los albañales y sus cubiertas no serán menores de 0.40 x 0.60 m.

**Artículo 460.** En cada cambio de dirección y en cada conexión de los ramales con el albañal principal, se construirá un registro.

**Artículo 461.** Los albañales estarán provistos en su origen de un tubo ventilador de 0.05 m., de diámetro mínimo hasta una altura que sobresalga de la azotea y elimine problemas de malos olores al edificio propio o a otros adyacentes.

**Artículo 462.** Los tubos ventiladores que sirvan para dar salida a los gases procedentes de los albañales serán de fierro fundido, fierro galvanizado, cobre, asbesto, cemento o de plástico rígido y se colocarán en el paramento exterior de los muros o empotrados en los mismos.

**Artículo 463.** En los conductos para desagüe se usarán tubos de fierro fundido, tubos de fierro galvanizado, tubos de cobre y tubos de plástico rígido. Los tubos para conductos desaguadores, tendrán un diámetro no menor de 32 mm.

**Artículo 464.** La comunicación directa o indirecta de todos los conductos desaguadores con los albañales, se hará por medio de trampas hidráulicas cuyos sellos serán de cuando menos 0.05 m. (2") de profundidad.

**Artículo 465.** En edificios de más de una planta, los conductos desaguadores estarán provistos de tubos ventiladores de fierro fundido, de fierro galvanizado, de cobre de asbesto, cemento o plástico rígido de 0.05 m., de diámetro mínimo, los cuales estarán colocados en el paramento exterior de los muros o empotrados en los mismos. Cuando el mismo tubo ventilador sirva para varios excusados, colocados a diferentes alturas, se ligarán los sifones entre sí por medio de un tubo de 38 mm., de diámetro que termine en el de ventilación, arriba del excusado mal alto.

**Artículo 466.** Todo bajante de aguas residuales debe prolongarse en su parte superior hasta salir de la construcción con tubería del mismo material reduciendo su diámetro de tal manera que no sea menor que la mitad del diámetro del bajante.

**Artículo 467.** Para el caso en que un edificio se encuentre ubicado fuera del perímetro de las redes de alcantarillado y su uso y destino, sea el de casa habitación unifamiliar, deberá contar como mínimo de una fosa séptica para el tratamiento de sus aguas residuales, la que deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- I. Estar compuesta cuando menos de dos cámaras conectadas en serie. La relación largo ancho de la fosa será de 3:1. La primera cámara, tendrá un largo igual a las dos terceras partes del largo total de la fosa.
- II. La fosa deberá ser cubierta, construida y revestida con material impermeable, calculándose su capacidad a razón de doscientos cincuenta litros por persona por día.
- III. Se deberá proporcionar una ventilación adecuada para el escape de gases por medio de un respiradero, el que consistirá de un tubo de 0.05 m., de diámetro mínimo y una altura que sobresalga de la azotea para no causar problemas con los malos olores.
- IV. La fosa estar provista de un registro en cada cámara para facilitar su inspección y limpieza.
- V. Los dispositivos de entrada, interconexión y salida de las aguas negras de la fosa, se construirán de acuerdo a lo especificado por los Servicios Coordinados de Salud Pública en el estado de Yucatán.
- VI. En todas las uniones de piso con muros de la fosa, deberán construirse medias cañas.
- VII. Podrán descargar a la fosa séptica las aguas residuales con materia orgánica y grasas, provenientes de excusados, mingitorios, fregaderos de cocinas, baños o lavabos, es decir, de toda clase de residuos líquidos domésticos.
- VIII. La disposición final del efluente de la fosa séptica, se efectuará por infiltración en zanjas, campos de irrigación sub-superficial y pozos de absorción, siempre y cuando estos medios estén por lo menos a 2.00 m., por encima del nivel freático del acuífero subterráneo; o bien, mediante pozos de absorción profundos que descarguen por debajo de las zonas de difusión (interface salina), y cuyo proyecto, deberá



ser aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Cualquier medio que se utilice para la disposición final, deberá localizarse en los terrenos del edificio.

**Artículo 468.** En edificios multifamiliares y hoteles con capacidad de doscientos habitantes, así como en escuelas y oficinas públicas, ubicadas fuera del perímetro de las redes de alcantarillado, el sistema de tratamiento para sus aguas residuales consistirá cuando menos de una fosa séptica que deberá constar de dos compartimientos en serie, seguida de un filtro anaerobio de flujo ascendente. La aportación de aguas residuales será considerada como el 80% de la dotación de agua potable y el volumen de la fosa séptica, se calculará para un tiempo mínimo de retención de tres días. El espesor del lecho filtrante, será de cuando menos 150 mm., y podrá consistir, de grava, de dimensiones entre 5 y 7 mm. La velocidad de agua a través del soporte o placa perforada del medio filtrante, no deberá exceder de 1.00 m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>., por hora. Y la disposición final de los efluentes provenientes de estos sistemas de tratamiento, se efectuará de acuerdo con las especificaciones señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 469.** Las descargas de aguas residuales provenientes de hoteles y de multifamiliares con una capacidad mayor a doscientos habitantes, así como de industrias, de gasolineras, de servicios automotrices, de hospitales, etc., deberán sujetarse a lo establecido a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente al estado de Yucatán vigente.

**Artículo 470.** Los propietarios de edificios situados en calles donde exista alcantarillado, tendrán la obligación de solicitar a la autoridad competente, la conexión del albañal de los mismos edificios, con la red de alcantarillado. Al concederla conexión del albañal con la atarjea correspondiente, la autoridad competente decidirá si la conexión de referencia requiere la instalación de algún procedimiento que coadyuve a corregir posibles obturaciones en el albañal. El procedimiento que se requiera, lo señalará la autoridad correspondiente, y se lo dará a conocer al interesado, el que tendrá la obligación de instalarlo en el edificio.

**Artículo 471.** Cuando a juicio de las autoridades respectivas, el sistema de saneamiento de un edificio sea defectuoso o cause molestias a terceros, se ordenará corregirlo inmediatamente a cargo del propietario.

### LIII. EDIFICIOS PARA BODEGAS, INDUSTRIAS O TALLERES

**Artículo 472.** Los edificios que se usen o destinen para bodegas, industrias o talleres deben de contar con áreas destinadas para efectuar maniobras de carga, descarga y circulación de los vehículos de transporte de carga en el interior de sus predios, con objeto de no afectar, la vialidad de la zona. En el caso de que estas construcciones se realicen en parques industriales, además de lo anterior, estarán sujetas a las normas del propio parque industrial.

**Artículo 473.** Los edificios de industrias o talleres, deberán contar con espacios de trabajo cerrados hacia las colindancias, así como muros altos para impedir el paso de ruidos o residuos a los predios vecinos con una altura mínima de 2.00 m, y en sus salidas o entradas, contarán con portones o rejas de la misma altura.

**Artículo 474.** Todos los edificios que se construyan para bodegas, industrias o talleres, deberán quedar separados 3.50 m de cualesquiera de los límites de la propiedad o colindancias con el fin de permitir la circulación en caso de un siniestro salvo aquellas distancias mayores que establezcan los parques industriales.

**Artículo 475.** Los edificios para bodegas, industrias o talleres, se sujetarán a lo relativo a previsiones contra siniestros contenidas en las disposiciones en el Título Sexto, denominado Requisitos de Seguridad y Servicios para las Estructuras de este REGLAMENTO, además de contar con los dispositivos de iluminación y ventilación de acuerdo con el tipo de material almacenado.



**Artículo 476.** Los edificios que se usen o destinen para bodegas, industrias o talleres, tendrán el número de servicios sanitarios según se establece en este REGLAMENTO.

**Artículo 477.** Los edificios para bodegas, industrias o talleres, deberán contar con las medidas de salubridad e higiene, necesarias para evitar la proliferación de roedores y otras alimañas. Sus depósitos de agua y basura, deberán de estar protegidos de la intemperie y se mantendrán cerrados.

**Artículo 478.** Cualquier edificio para bodegas, industrias o talleres deberá contar con cajones de estacionamiento destinados a visitantes, mismos que su número será igual a un 25% extra a lo establecido en capítulo LVII relativo a Estacionamientos, en este REGLAMENTO.

**Artículo 479.** La "DIRECCIÓN" cuidará especialmente que las construcciones para instalaciones industriales cumplan con lo previsto en los REGLAMENTOS de Seguridad e Higiene del Trabajo, así como proveer de áreas de circulación y maniobras, servicios sanitarios, iluminación y ventilación, de acuerdo con el tipo de industria a que esté destinado el uso del edificio. Está estrictamente prohibido apoyar o instalar maquinaria o equipo, para cualquier industria o taller en los muros de colindancia.

**Artículo 480.** Toda industria o taller en el que se manejen grasas o aceites, deberán contar con instalaciones especiales de recolección con características específicas de seguridad para ello, así como con depósitos de almacenamiento para evitar verter dichas grasas o aceites al suelo o al subsuelo, quedando además sujetos a las Leyes, Normas y REGLAMENTOS en materia ambiental.

**Artículo 481.** La DIRECCIÓN, cuidará especialmente que las construcciones para instalaciones industriales cumplan con lo previsto en los REGLAMENTOS de Medidas Preventivas de Accidentes y de Higiene del Trabajo, así como proveer de áreas de circulación y maniobras, servicios sanitarios, iluminación y ventilación, de acuerdo al tipo de industria a que este destinado el uso del edificio.

#### LIV. CEMENTERIOS

**Artículo 482.** Corresponde al AYUNTAMIENTO Constitucional del Municipio de Valladolid, privativamente, previo dictamen de la DIRECCIÓN, conceder licencia para el establecimiento de nuevos cementerios en el Municipio.

**Artículo 483.** Para autorizar el establecimiento de un cementerio, se tendrá en cuenta los Usos y Destinos del Suelo de El "PROGRAMA" o los Programas Parciales y demás disposiciones legales aplicables; asimismo se deberá cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo, de la zona en la que se pretenda ubicar el cementerio. Para que la licencia de construcción sea expedida por parte de la "DIRECCIÓN", el cementerio deberá cumplir con los siguientes espacios: fosas, osarios y criptas; áreas verdes, vialidades peatonales y vehiculares; estacionamiento y las salas para el público; los servicios generales, SEMEFO y área de las oficinas y archivo; con su estacionamiento, que garanticen la funcionalidad del servicio. En caso de que el proyecto cuente con un crematorio este deberá cumplir con todas las disposiciones normativas, que marque la Ley Estatal de Salud y sus REGLAMENTOS.

#### LV. ESTACIONES DE SERVICIO O GASOLINERAS

**Artículo 484.** Las Estaciones de Servicio o gasolineras, por sus características intrínsecas y la normatividad que las regula en su proyecto y en su operación, no pueden considerarse giros de libre ubicación. Estas se consideran como un Equipamiento de Servicios Urbanos y estas se deberán ajustar a la Normatividad correspondiente.

**Artículo 485.** Las Estaciones de Servicio o Gasolineras, se sujetarán a las normas generales de uso de suelo de acuerdo al PROGRAMA vigente, planes parciales y lo dispuesto en el presente REGLAMENTO.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 486.** Para su establecimiento será necesario realizar estudios específicos que demuestren que su emplazamiento en el territorio es viable y adecuado para el servicio de la comunidad. Su instalación tendrá relación directa con el tamaño del parque vehicular, la densidad poblacional, la estructura e imagen urbana, la estructura vial, y el equipamiento similar existente en la zona de su ubicación.

**Artículo 487.** En el caso de las Estaciones de Servicio o gasolineras, que pretendan localizarse en puntos ubicados en el límite municipal, se deberá tomar en cuenta el equipamiento existente de otros municipios para el cumplimiento del artículo anterior.

**Artículo 488.** En los predios que se ubiquen en esquina, presentando frentes a las vialidades de confluencia, al menos una de éstas deberá de tener una sección mínima de 18.00 metros.

**Artículo 489.** Queda prohibida la construcción de Estaciones de Servicio en zonas geológicamente catalogadas como de alto riesgo o de recarga de mantos acuíferos, así como en las clasificadas como de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental.

**Artículo 490.** En los casos de Estaciones de Autoconsumo, éstas se apegarán a lo que señale el presente REGLAMENTO y serán exclusivas para el servicio del parque vehicular de los sectores gobierno, empresarial, y del transporte.

**Artículo 491.** De conformidad con lo estipulado en el programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia; los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

Tipo de ubicación	Superficie mínima	Frente mínimo
zona urbana:	(m <sup>2</sup> )	(metros)
Esquina	400	20
Diferentes a esquina	800	30

**Artículo 492.** En cualquiera de los diferentes tipos de instalación, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. El área de descarga de la estación, a partir del centro de la bocatoma debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 75 metros de cualquier centro de concentración masiva,
- II. La distancia mínima a instalaciones y/o empresas de alto riesgo según (NOM-002 S.T.P.S.) será de 100m, medidos siempre entre los puntos más cercanos al área de tanques.
- III. El área de tanques debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P.
- IV. El área de tanques debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30.00 m con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas, y ductos que transportan productos derivados del petróleo.
- V. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 500.00 m a pozos de extracción de agua para el sistema de abastecimiento de agua potable.
- VI. El promotor deberá cumplir con las medidas de seguridad adicionales determinadas por las instituciones, dependencias y organismos señalados en el dictamen de acuerdo al ámbito de su competencia; para protección de las instalaciones de infraestructura, equipamiento, mobiliario y servicios existentes,
- VII. Deberá establecer sistemas de recuperación de vapores entre la bocatoma y los auto-tanques y en las pistolas de los dispensarios según especificaciones para proyecto y construcción de estaciones de servicio vigentes.



**Artículo 493.** Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada sexo, deberán contar como mínimo, con lo siguiente:

- I. Para hombres un inodoro, un mingitorio y un lavabo.
- II. Para mujeres dos inodoros y un lavabo.

Además, se deberán considerar lo que marca este REGLAMENTO en lo referente a las personas con Discapacidad.

**Artículo 494.** En los límites posteriores y laterales del predio, deberán construir bardas de 2.5 metros de altura dentro de la propiedad.

**Artículo 495.** Si la Licencia para Construcción no se tramita durante la vigencia de la Licencia de Uso del suelo, el interesado deberá tramitar y obtener, en su caso, nueva Licencia de Uso del Suelo, apegándose a las determinaciones y restricciones vigentes.

**Artículo 496.** Si la construcción de la Estación de Servicio no se inicia dentro de la vigencia de la Licencia de Construcción, contado a partir de la fecha en que se expidió, el interesado deberá reiniciar los trámites desde la Licencia de Uso de Suelo, y la nueva Licencia para Construcción apegándose a las determinaciones y restricciones vigentes.

**Artículo 497.** En los casos que se enuncia en el Artículo 486 y el Artículo 487 de este REGLAMENTO, las Licencias de Uso de Suelo y para Construcción, solamente se otorgarán si las condiciones que dieron origen a su expedición no han cambiado.

**Artículo 498.** Los permisos, constancias o licencias que otorgue la "DIRECCIÓN", serán exclusivamente para el uso, características y predio para el que se hubieren otorgado, por lo que no podrán transferirse. La contravención a esta disposición será sancionada conforme al presente REGLAMENTO, y la licencia que se hubiere otorgado será nula de pleno derecho.

**Artículo 499.** Los propietarios, poseedores o responsables de estaciones de servicio no podrán en ningún caso:

- I. Alterar las condiciones físicas del predio sin contar con la Licencia respectiva.
- II. Colocar tubos de venteo de los tanques de almacenamiento en muros colindantes, y deberán estar a más de 3.00 m de altura contados a partir del punto más alto de la construcción adyacente.
- III. Para prestar servicios adicionales a la Estación de Servicio, se deberá tramitar la Licencia de Uso del Suelo correspondiente.

**Artículo 500.** Las Estaciones de Servicio deberán ajustarse en todo tiempo a las condiciones o restricciones establecidas en la Licencia de Uso del Suelo, en la Manifestación de Impacto Ambiental, en el Estudio de Riesgo y en el Plan de Contingencias.

**Artículo 501.** La capacidad de almacenamiento solo podrá ser aumentada si previamente se modifican los estudios de Manifestación de Impacto Ambiental, el Estudio de Riesgo y Plan de Contingencias aplicables y se cumple con la normatividad respectiva.

## LVI. MATERIALES INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS

**Artículo 502.** Queda estrictamente prohibido dentro del perímetro de la ciudad, construir depósitos de sustancias explosivas. Los polvorines deberán situarse a una distancia mínima de un kilómetro de toda zona poblada o con asentamientos a corto plazo, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Valladolid, así como, de los derechos de vías de carreteras, de ferrocarril, de líneas eléctricas y poliductos.



Los depósitos de madera, pasturas hidrocarburos, expendios de papel, cartón o cualquier otro material inflamable, así como los talleres en donde se manejan sustancias inflamables como combustibles, deberán estar separadas de donde se encuentran hornos, calderas o cualquier fuente que pueda provocar la combustión de estos. Se deberán seguir las especificaciones contenidas en los REGLAMENTOS aplicables a esta materia.

Para el caso de las Gasolineras o expendios de Gas doméstico deberán de estar separados de los predios vecinos por una franja no menor a 3 m en todo el perímetro del predio y deberán sujetarse a las especificaciones dictadas por Petróleos Mexicanos

**Artículo 503.** El proyecto para la edificación de depósitos de sustancias explosivas, deberá ajustarse a las disposiciones de la Secretaria de la Defensa Nacional y demás normas legales aplicables.

## LVII. ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 504.** El Estacionamiento, es el lugar de propiedad pública o privada destinado para guardar vehículos.

**Artículo 505.** Para otorgar licencias de construcción, de ampliación, de adaptación o modificación, de lugares que se destinen total o parcialmente para estacionamiento, será requisito la aprobación de su ubicación.

**Artículo 506.** Antes de su construcción y para su aprobación, se deberá cumplir con las disposiciones del REGLAMENTO, así como las normas vigentes en materia urbana y de tránsito.

**Artículo 507.** Normas para el diseño de áreas o edificios para estacionamientos de uso público:

- I. Para determinar la demanda mínima de cajones requerida para el uso del predio, se atenderá a la tabla mencionada en el Artículo 511 de este REGLAMENTO.
- II. Se recomienda que para el cálculo de área necesaria para el numero de cajones, se considere que cada cajón ocupa una superficie tributaria de 30.00 m<sup>2</sup>.
- III. El proyectista deberá determinar la localización de las entradas y de las salidas del estacionamiento, de acuerdo con las normas en vigor.
- IV. Para las entradas y salidas, se tomará como norma general, que los accesos de los estacionamientos deberán estar ubicados sobre la calle secundaria. Los estacionamientos deberán contar con carriles de entrada y salida por separado, para que los vehículos en ningún caso, utilicen un mismo carril y entren o salgan en reversa.
- V. Las entradas y salidas de los estacionamientos de uso público, no deberán ubicarse a menos de 7.00 m de la esquina o de los vértices del chaflán en su caso, a excepción de aquellos predios que estén ubicados en la zona de Monumentos Históricos que se regirán de acuerdo al dictamen del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- VI. Las entradas y salidas de los estacionamientos, deberán permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez, sin cruces ni entorpecimiento al tránsito en la vía pública.
- VII. La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y de las salidas será de 2.50 m.
- VIII. Los estacionamientos tendrán áreas para el ascenso y descenso de personas sobre todo de aquellas con alguna discapacidad, a quienes se les destinarán lugares para estacionar sus vehículos lo más cercano a los accesos y vestíbulos de los edificios.
- IX. La caseta de control de los estacionamientos, deberá de estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.50 m. del alineamiento de la entrada. Su área construida deberá tener un mínimo de 2.00 m<sup>2</sup>.
- X. Para el caso de estacionamientos en edificios públicos, sean de comercio, servicios, industria, equipamiento, bodegas y oficinas, toda maniobra para el estacionamiento de un vehículo, deberá llevarse a cabo en el interior del "PREDIO" sin invadir la vía pública; a excepción de aquellos que se ubiquen en una vialidad menor de 12.50 m de sección incluyendo aceras. No se incluyen en ningún caso las cocheras de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

- XI. No deberá permitirse que las circulaciones, las rampas o los espacios para las maniobras sean incluidas como áreas para el estacionamiento de vehículos.
- XII. Todos los estacionamientos que utilicen choferes-acomodadores, deberán contar con:
  - a. Área de espera techada para el público.
  - b. Guarda ropa y sanitarios para su aseo, así como almacén para equipo y útiles de limpieza.
  - c. En los estacionamientos, con más de un nivel, deberán estar provistos de bandas para el ascenso vertical de los operadores y de tubos para su descenso.
- XIII. Toda área que se use para estacionamiento de vehículos, deberá estar pavimentada y debidamente drenada.
- XIV. Los estacionamientos deberán contar con la ventilación adecuada, ya sea esta natural o artificial.
- XV. Los cajones deberán contar con topes para las ruedas de 0.15 m de peralte máximo en todos los cajones colindantes a muros, circulaciones peatonales o vehículos opuestos. La distancia de colocación de los topes a los objetos antes descritos será mínima de 0.90 m.
- XVI. Los estacionamientos en edificios, deberán tener protecciones adecuadas, o bien, topes en las rampas, en los cubos, en las colindancias y en las fachadas con elementos estructurales capaces de resistir los posibles impactos de los vehículos además del tope ya mencionado
- XVII. Los estacionamientos con sistemas mecánicos para el transporte vertical de los vehículos, deberán contar con una planta propia para el suministro de energía o dispositivos manuales para casos de emergencia.
- XVIII. En cuestión de señalamientos, estos deberán colocarse vertical y horizontalmente de acuerdo con lo especificado en el REGLAMENTO para el aprovechamiento del derecho de vía de las carreteras federales y zonas aledañas.

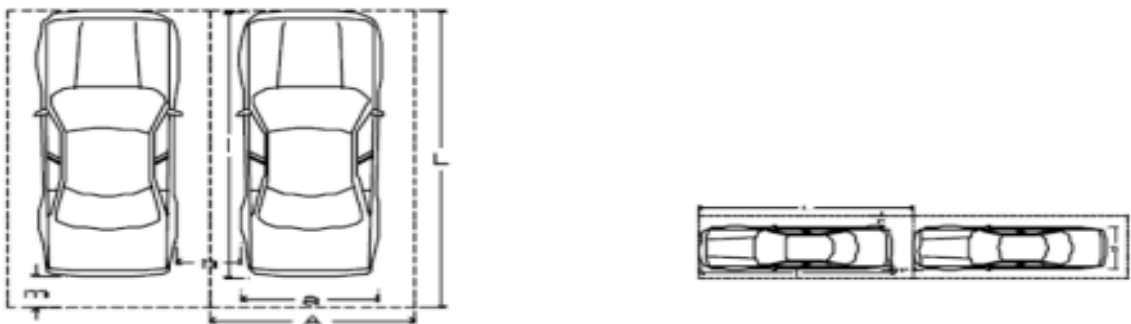
**Artículo 508.** Para la construcción de estacionamientos de vehículos se cumplirán las especificaciones contenidas en esta tabla, en las que se indican las dimensiones de los automóviles, calculadas estas en base a promedios de dimensiones estándar siendo los resultados siguientes: Dimensiones en metros del vehículo según su tipo

Dimensiones en metros del vehículo según su tipo		
Tipo de automóvil	Longitud (l)	Anchura (a)
<b>Grande y pick up</b>	6.00 m	2.20 m
<b>Mediano</b>	5.40 m	2.00 m
<b>Chico</b>	4.50 m	1.60 m

**Artículo 509.** Para calcular la longitud (L) y la anchura (A) para un cajón de estacionamiento en función de la longitud (l) y del ancho (a) del automóvil representativo, se emplearon las fórmulas siguientes:

$$L = l + m$$

$$A = a + n$$



Donde m, es el espacio longitudinal y n, es el espacio lateral que debe quedar entre dos automóviles estacionados.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



**Artículo 510.** Cuando la disposición del estacionamiento es en batería, el valor de  $m=0$  y si es un cordón,  $m=0.60$  m como mínimo. El valor de  $n$  en batería es de 0.60 m cuando el estacionamiento es en cordón  $n=0.40$  m como mínimo. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación para vehículos, deberán cumplir con las especificaciones siguientes:

Angulo del cajón	Grandes y medianos	Chicos
30 grados	3.00 metros	2.70 metros
45 grados	3.30 metros	3.00 metros
60 grados	5.00 metros	4.00 metros
90 grados	6.00 metros	1.00 metros

- I. Tratándose de automóviles grandes y medianos, deberán cumplirse los siguientes lineamientos:
  - a. En estacionamientos atendidos por chóferes acomodadores, se podrán reducir los pasillos de circulación en 1.00 m. como máximo para la distribución de cajones rectángulos a 90 grados.
  - b. Las rayas en el pavimento deberán ser de color blanco y con 0.10 m. de anchura.
  - c. En estacionamientos con mezcla de automóviles grandes, medianos y chicos, se deberá aplicar la distribución de cajones correspondientes a automóviles grandes y medianos.

**Artículo 511.** Para lograr un mejor funcionamiento de los estacionamientos, deberán considerarse las siguientes normas:

- I. Las entradas y salidas de los estacionamientos, deberán permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez, sin cruces ni entorpecimiento al tránsito en la vía pública.
- II. Toda maniobra para el aparcamiento de un vehículo, deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso, deberán salir vehículos en reversa a la calle.
- III. Cada lugar para el aparcamiento de un vehículo dentro de un estacionamiento de autoservicio, tendrá que ser accesible individualmente, sin tener que pasar por otro lugar del estacionamiento, excepto en el caso, de que haya un espacio para dos vehículos en batería y que correspondan ambos, a una misma persona.
- IV. No deberá permitirse que las circulaciones, las rampas o los espacios para las maniobras sean incluidas como áreas para el aparcamiento de vehículos.
- V. Toda área al descubierto que se use para estacionamiento de vehículos, deberá estar pavimentada.
- VI. Los estacionamientos deberán iluminarse en forma adecuada en toda su superficie.
- VII. Los estacionamientos cubiertos, deberán contar con la ventilación adecuada, ya sea esta natural o artificial.
- VIII. Todos los estacionamientos deberán tener las superficies de piso debidamente drenadas.
- IX. Los estacionamientos, deberán contar con un equipo para incendio, conforme a las disposiciones reglamentarias al respecto.
- X. Los estacionamientos deberán contar con topes de rueda de 0.15 m., de peralte en todos los cajones colindantes a los muros, la distancia de colocación, deberá estar de acuerdo con las siguientes especificaciones:

TAMAÑO DEL VEHICULO	DISTANCIA F	DISTANCIA R
	ENTRADA DE FRENTE	ENTRADA DE REVERSA
Grandes y medianos	0.80 mts (1)	1.20 mts (1)
Chicos	0.80 mts	0.80 mts

- XI. Los estacionamientos en edificios, deberán tener protecciones adecuadas, o bien, topes en las rampas, en los cubos, en las colindancias y en las fachadas con elementos estructurales capaces de resistir los posibles impactos de los vehículos además del tope ya mencionado.
- XII. Para determinar la demanda de cajones de estacionamiento requerida para el uso del predio, se



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



atenderá a la tabla de Espacios para Estacionamientos de Vehículos que genera el uso del predio correspondiente y que deberá servir de base para el proyecto de estacionamientos, que a continuación aparece:

USO DEL INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA, NÚMERO DE CUARTOS, AULAS, PERSONAS, ETC.	NÚMERO MÍNIMO DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO
Casa Habitación unifamiliar	Hasta 80.00 m <sup>2</sup>	1 cajón
	Mayor de 80.00 m <sup>2</sup>	2 cajones
Habitación multifamiliar y edificios de Departamentos. (No se incluyen las circulaciones exteriores y áreas comunes)	Hasta 60 m <sup>2</sup>	1 cajón/depto. + 1 cajón por cada 2 deptos.
	Mayor de 60 m <sup>2</sup>	2 cajones/depto.
Oficinas particulares	Área total construida	1 cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>
Oficinas de gobierno, descentralizadas y bancos	Área total construida	2 cajones por cada 30.00 m <sup>2</sup>
Centros y Plazas Comerciales	Hasta 500.00 m <sup>2</sup>	1 cajón por cada 25.00 m <sup>2</sup> o menos
	Mayor de 500.00 hasta 1,000.00 m <sup>2</sup>	La mayor que resulte entre el inciso anterior, o el equivalente al 55% de la superficie del terreno (en uno o más niveles)
	Mayores de 1,000.00 m <sup>2</sup>	La mayor que resulte entre el primer inciso, o el equivalente al 65% de la superficie del terreno (en uno o más niveles).

<b>Locales Comerciales</b>	Por unidad de local	La mayor que resulte de 2 cajones por local ó 1 cajón por cada 15 m <sup>2</sup> o fracción.
<b>Tiendas de Autoservicio o Supermercados</b>	Área total construida	1 por cada 40 m <sup>2</sup>
<b>Venta de materiales de construcción. Incluye las oficinas, área de exhibición y atención al público, y un almacén hasta de 100 m<sup>2</sup></b>	Por cada 35.00 m <sup>2</sup>	2 cajones
<b>Industrias y bodegas</b>	Por cada 250.00 m <sup>2</sup> cubiertos de nave	2 cajones para carga
	Por cada 25.00 m <sup>2</sup> de oficina	1 cajón
<b>Hoteles y posadas</b>	Para los primeros 20 cuartos	1 cajón por cada 4 cuartos
	Cuartos excedentes	1 cajón por cada 5 cuartos
	Por cada 30 cuartos o fracción	1 cajón para autobuses



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



	Por cada 50 cuartos o fracción	1 cajón para vehículos de servicio
<b>Hospitales, clínicas y consultorios</b>	De 1a categoría con cuartos privados	1 cajón por cada cuarto
	De 1a categoría con cuartos múltiples	1 cajón por cada 4 camas
	De 2a categoría con cuartos privados	1 cajón por cada 5 cuartos
	De 2a categoría con cuartos múltiples	1 cajón por cada 10 camas
	Para consultorios, laboratorios, quirófanos y salas de expulsión.	1 cajón por cada 15.00 m <sup>2</sup>
	Circulaciones y servicios	1 cajón por cada 100.00 m <sup>2</sup>
	Salas para tratamiento médico	1 cajón por cada 20.00 m <sup>2</sup>
<b>Escuelas públicas y particulares:</b>		
<b>Jardines de niños, primarias y secundarias</b>	Aulas	1.5 cajón por cada aula
<b>Preparatorias, academias, escuelas de arte, oficios y similares</b>	Aulas	4 cajones por aula
<b>Profesionales, Universidades</b>	Aulas	10 cajones por aula
<b>Orfanatos, internados, seminarios</b>	Aulas	1.5 cajones por aula
<b>Áreas administrativas y de servicios</b>	m <sup>2</sup> construidos	1 cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>
<b>Centros de reunión: Cabaret, cantinas, restaurantes bar o familiares, cafeterías, cines, teatros, auditorios, salones de fiesta, carpas, salones de fiestas o similares</b>	Ocupación (C.O.S.) según la zona o vialidad	1 cajón por cada 20.00 m <sup>2</sup> del C.O.S.
<b>Edificios destinados a espectáculos deportivos, estadios, plazas de toros o similares</b>	Cupo	1 cajón por cada 10 personas Área de ascenso y descenso para 5 autobuses, mínimo 1 cajón de autobús por cada 1,000 personas
<b>Edificios destinados a culto y sus anexos</b>	Área cubierta	1 cajón por cada 20.00 m <sup>2</sup>
<b>Locales para enseñanza de gimnasia, danza, baile, artes marciales, natación o similares</b>	Área cubierta	1 cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>
<b>Squash, frontón, tenis, fútbol rápido o similar</b>	Área de canchas	3 cajones por cancha
<b>Para canchas deportivas abiertas</b>	Área de canchas	1 cajón por cada 30.00 m <sup>2</sup>



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



Locales para boliche	Mesas de juego	2 cajones por mesa
Baños públicos	Área construida	1 cajón por cada 50.00 m <sup>2</sup>
Talleres mecánicos y de lubricación	Posición de servicio	3 cajones por cada posición
Lavadero de vehículos	Posición de lavado	5 cajones por posición de lavado
Velatorios y agencias de inhumaciones	Capillas o salas	15 cajones por cada 1
Cementerios o panteones.	Fosas, criptas, osarios o columbarios.	1 cajón por cada 100.00

**Artículo 512.** Artículo 386. Se hacen las siguientes recomendaciones generales:

- I. El proyectista deberá determinar la localización de las entradas y de las salidas del estacionamiento, de acuerdo con las normas en vigor, antes de empezar el anteproyecto.
- II. Las áreas de estacionamiento más eficientes son las de forma rectangular.
- III. No convendrá utilizar terrenos con formas irregulares tales como los triangulares o en curva, etc.
- IV. Los pasillos de circulación deberán estar alineados paralelamente a los lados mayores del área de estacionamiento, en donde sea posible.
- V. Los pasillos de circulación, en las áreas de forma irregular, deberán proyectarse paralelos a los lados mayores.
- VI. Los pasillos de circulación, deberán ser útiles para dos baterías de cajones de estacionamiento.
- VII. En el perímetro de las áreas del estacionamiento, deberán proyectarse cajones en batería.
- VIII. El movimiento y control vehicular interior, deberá ser analizado cuidadosamente para lograr el mayor grado de seguridad y eficiencia.
- IX. El alumbrado del estacionamiento, deberá proyectarse después de haberse obtenido el diseño óptimo de capacidad.
- X. Se aconseja, considerar diversas alternativas de anteproyecto del estacionamiento y escoger entre estas las que proporcionen las mayores ventajas.



## TITULO SEXTO REQUISITOS DE SEGURIDAD Y SERVICIO PARA LAS ESTRUCTURAS

### LVIII. NORMAS GENERALES

**Artículo 513.** Las normas señaladas en este título, relativas a los requisitos de seguridad y servicio que se deberán cumplir en las estructuras, se aplicarán también a las construcciones, modificaciones, ampliaciones, reparaciones o demoliciones de las obras a las que se refiere este REGLAMENTO.

**Artículo 514.** La estructura, deberá revisarse para verificarse que se cumplió con los fines para los que fue proyectada, asegurándose que no se presente ningún estado de comportamiento que lo impida. Para dicha revisión, deberá emplearse el procedimiento que se describe en este capítulo y además, deberá verificarse que bajo el efecto de las acciones nominales, no se rebase algún estado límite de servicio.

### LIX. METODOS DE CÁLCULO

**Artículo 515.** El cálculo de los esfuerzos y de las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una estructura, así como el diseño de los diversos elementos que integren a la misma, deberá hacerse utilizando los métodos de cálculo elástico o de cálculo plástico reconocidos. En caso de que se empleen métodos especiales, diferentes a los ya citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la autorización de la DIRECCIÓN, la que previo examen, aprobará o rechazará. Por lo que respecta al diseño de estructuras se adoptaran las Especificaciones para el Diseño y Montaje de Acero Estructural para Edificios, así como las contenidas en el Código de Practicas Generales del Instituto Americano de Construcción de Acero (AISC), y asimismo, las normas, especificaciones y practicas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto (ACI) y en todos los casos, las normas técnicas complementarias vigentes contenidas en este REGLAMENTO, aplicando los factores de carga de reducción y esfuerzos permisibles que correspondan a cada especificación.

**Artículo 516.** Todos los materiales de construcción, deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad que fija la DIRECCIÓN General de Normas y las normas aplicables de la Sociedad Americana de Prueba de Materiales (ASTM).

**Artículo 517.** Las estructuras de mampostería, madera y mixtas, se calcularán por los procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales y su diseño se hará conforme a las Normas Técnicas contenidas en el REGLAMENTO vigente.

### LX. MEMORIAS DE CÁLCULO

**Artículo 518.** Toda estructura que se vaya a construir, deberá ser convenientemente calculada, de acuerdo con los métodos señalados en este título y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas, que aparecen en el mismo.

**Artículo 519.** Para permitir la construcción de una estructura, se deberá justificar previamente, su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que va a soportar y transmitir al subsuelo, es decir, que, de no presentar las memorias de cálculo correspondientes, en ningún caso se autorizara dicha construcción, excepto en el caso de elementos estructurales de capacidad resistente comprobada por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados.

**Artículo 520.** Los proyectos que se presenten a la DIRECCIÓN para su eventual aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgar de ellos, desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura y que serán los siguientes:

- I. La descripción detallada de la estructura propuesta y de sus elementos componentes, indicando las



dimensiones generales, el tipo o tipos de la misma, la manera como trabajará en su conjunto y la forma en que transmitirá las cargas al subsuelo.

- II. La justificación del tipo de estructura elegido, de acuerdo al proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título y en los capítulos relativos a dimensiones generales, cargas aplicadas, estructuración y en los métodos de diseño de la estructura de que se trate.
- III. La descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura, indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad de resistencia, como son los mismos, etc., y en general, todos los datos que ayuden a definir las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.
- IV. La indicación de los datos relativos al terreno donde se vaya a cimentar la obra, de acuerdo a las recomendaciones del Anexo Técnico denominado coeficientes de Seguridad en la Cimentaciones de este REGLAMENTO.
- V. La descripción del procedimiento constructivo que se va a seguir en aquellos casos, en que la estructura lo amerite.
- VI. La presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción que presenten secuela de cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de carga, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo y el diseño resultante del elemento en cuestión. Independientemente de lo anterior, la DIRECCIÓN, podrá exigir cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.
- VII. Todos y cada uno de los requisitos anteriores deberán comprender los planos estructurales correspondientes, los cuales, deberán contener los datos relativos, dimensiones y particularidades de los diversos elementos de la construcción, así como una nomenclatura conveniente que permita la fácil identificación de esos elementos.
- VIII. En general todos los cálculos y planos que acompañan al proyecto, deberán ser perfectamente legibles e inteligibles.
- IX. Contar con la responsiva de un Director Responsable de la Obra.

## LXI. NORMAS DE CALIDAD

**Artículo 521.** La resistencia, la calidad y las características de los materiales empleados en la construcción, serán los que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos, los que deberán satisfacer las normas de calidad que fije la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

## LXII. DISEÑO POR VIENTO

**Artículo 522.** En este capítulo se establecen las bases para la revisión de la seguridad y condiciones de servicio de las estructuras ante los efectos de viento, mismas que deberán de atenderse de manera prioritaria, derivado del análisis del Atlas de Riesgos Naturales del Municipio.

**Artículo 523.** Para los efectos de este Capítulo las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A. Edificaciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como edificaciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como: hospitales, escuelas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, centrales eléctricas y de telecomunicaciones; estadios, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas; museos y edificios que alojen archivos y registros públicos de particular importancia, a juicio del Departamento; y
- II. Grupo B.- Edificaciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A, las que se subdividen en:
  - a. Subgrupo B1. Edificaciones de más de 30 m. de altura o con más de 6,000 m<sup>2</sup> de área total construida, ubicadas en las zonas I y II a que se alude en el artículo 175, y construcciones de más de 15 m. de altura o 3,000 m<sup>2</sup> de área total construida, en zona III; en ambos casos las áreas se refieren



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



- a un sólo cuerpo de edificio que cuente con medios propios de desalojo, (acceso y escaleras), incluyen las áreas de anexos, como pueden ser los propios cuerpos de escaleras. El área de un cuerpo que no cuente con medios propios de desalojo se adicionará a la de aquél otro a través del cual se desaloje. Además, templos, salas de espectáculos y edificios que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas, y
- b. Subgrupo B2. Las demás de este grupo.

**Artículo 524.** Las estructuras se diseñarán para resistir los efectos de viento provenientes de cualquier dirección horizontal. Deberá revisarse el efecto del viento sobre la estructura en su conjunto y sobre sus componentes directamente expuestos a dicha acción. Deberá verificarse la estabilidad general de las construcciones ante volteo. Se considerará, así mismo, el efecto de las presiones interiores en construcciones en que pueda haber aberturas significativas. Se revisará también la estabilidad de la cubierta y de sus anclajes.

**Artículo 525.** 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 periodo 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 deducidos a la velocidad de diseño especificada en el artículo siguiente.

Se requerirán procedimientos especiales de diseño que tomen en cuenta las características dinámicas de la acción del viento en construcciones que no cumplan con los requisitos del párrafo anterior, y en particular en cubiertas colgantes, en chimeneas y torres, en edificios de forma irregular y en todos aquellos cuyas paredes y cubiertas exteriores tengan poca rigidez ante cargas normales a su plano o cuya forma propicie la generación periódica de vórtices. En las áreas urbanas y suburbanas se tomará como base una velocidad de viento de 180 km./hr., para el diseño de las construcciones del grupo B del artículo de este REGLAMENTO. Las presiones que se producen para esta velocidad se modificaran tomando en cuenta la importancia de la construcción, 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.

**Artículo 526.** En el diseño de estructuras sometidas a la acción del viento se considerará una velocidad regional mínima en construcciones del Grupo "A" de 185 Km/h y en construcciones del Grupo "B" Subgrupo "B1" de 160 Km/h. Las del Subgrupo "B2" no requieren ser diseñadas por viento.

**Artículo 527.** Para el diseño con combinaciones que incluyan cargas accidentales de viento, será necesario atender a la naturaleza de los principales efectos que el viento puede ocasionar en las estructuras, según su comportamiento ante viento, las estructuras se clasifican en los tipos siguientes:

- I. TIPO 1.- Comprende las estructuras poco sensibles a las ráfagas y a los efectos dinámicos del viento, incluye las construcciones cerradas techadas con sistemas de cubierta rígidos; es decir, que sean capaces de resistir las cargas debidas al viento sin que varíe esencialmente su geometría. Se excluyen las construcciones en las que la relación altura y dimensión menor en planta es mayor que cinco o cuyo periodo natural de vibración excede de 1 segundo. Se excluyen también las cubiertas flexibles como las de tipo colgante, a menos que por la adopción de una geometría adecuada, la aplicación de pre esfuerzo u otra medida, se logre limitar convenientemente la respuesta estructural dinámica.
- II. TIPO 2.- Comprende las estructuras cuya esbeltez o dimensiones reducidas de su sección transversal las hace especialmente sensibles a las ráfagas de corta duración, y cuyos periodos naturales de vibración largos favorecen la ocurrencia de oscilaciones importantes. Se cuentan en este tipo los edificios con esbeltez, definida como la relación altura y dimensión menor en planta, mayor que cinco, o con periodo fundamental mayor que 1 segundo. Se incluyen también las torres atirantadas o en voladizo para líneas de transmisión, arbotantes para iluminación, antenas, tanques elevados, bardas, parapetos, anuncios y en general las construcciones que presentan dimensión muy corta paralela a la DIRECCIÓN del viento. Se excluyen las estructuras que explícitamente se mencionan como pertenecientes a los tipos 3 y 4.
- III. TIPO 3.- Comprende estructuras como las definidas en el Tipo 2 en que, además, la forma de su sección transversal propicia la generación periódica de vórtices o remolinos de ejes paralelos a la mayor



dimensión de la estructura. Se incluyen en este tipo, estructuras o componentes aproximadamente cilíndricos o prismáticos, tales como tuberías, chimeneas, cables en líneas de transmisión y edificios con planta circular.

- IV. TIPO 4.- Comprende las estructuras que por su forma o por lo largo de sus periodos de vibración presentan problemas aerodinámicos especiales. Entre ellas se encuentran las cubiertas colgantes que no pueden incluirse en el tipo 1.

### LXIII. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

**Artículo 528.** Son construcciones provisionales, aquellas que tanto por el destino que se les pretenda otorgar como por los materiales empleados tengan una vida limitada a no más de doce meses. Las construcciones provisionales, deberán sujetarse a las disposiciones de este REGLAMENTO, en todo lo que se refiere a estabilidad, higiene y buen aspecto.

**Artículo 529.** Para las construcciones de obras de tipo provisional, será necesario obtener la licencia de la DIRECCIÓN, mediante una solicitud acompañada del proyecto y de la expresa manifestación del uso que le pretenda dar a la misma e indicación del tiempo por el que se pretenda usar. La licencia que se le conceda para una obra provisional, comprende dos aspectos:

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

**Artículo 530.** El propietario de una construcción provisional, estará obligado a conservarla en buen estado, ya que, de lo contrario, la DIRECCIÓN podrá ordenar su derribo aun sin haberse llegado al término de la licencia de uso que se hubiera otorgado.

### LXIV. DEMOLICIONES

**Artículo 531.** Para poder efectuar la demolición de una edificación, se deberá recabar la licencia de la DIRECCIÓN.

**Artículo 532.** Con la solicitud de la Licencia de demolición, se deberá acompañar con un programa detallado de la demolición, en el que se indicara el orden en que se demolerá cada uno de los elementos de la construcción, así como los mecanismos que se emplearan en la mano de obra.

**Artículo 533.** Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición esta cause daños o molestias a los predios vecinos o a la vía pública, tanto por los efectos propios de esta, como por el empleo de puntales, de vigas, de armaduras o de cualquier otro medio de protección.

**Artículo 534.** Los trabajadores deberán efectuar los trabajos de demolición, usando el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición que se efectúe.

**Artículo 535.** El Director Responsable de Obra, encargado de la demolición, estará obligado a prevenir al propietario acerca de las formalidades que haya que llenar y de la naturaleza de las obras que habrá de ejecutar para no afectar interés de terceros.

**Artículo 536.** Cuando las demoliciones se estén ejecutando en forma inadecuada o con peligro o molestias graves hacia las construcciones vecinas, la DIRECCIÓN, ordenará la suspensión de los trabajos y dictará las medidas necesarias de protección a costa de los interesados.



**Artículo 537.** En caso de que una edificación represente peligro por su estado de ruina, la DIRECCIÓN, podrá ordenarlo que juzgue necesario para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de la multa a que se haga acreedor el propietario.

**Artículo 538.** Al practicar la demolición de una pared medianera, se deberá recabar del propietario de predio contiguo su autorización, necesaria para que se puedan hacer los apeos y las obras convenientes, a fin de evitar los perjuicios que pueda experimentar por las operaciones de demolición. Si el propietario estuviese ausente, sin tener quien lo represente, y resultará peligroso empezar la demolición, el interesado acudirá a la DIRECCIÓN, a solicitar la licencia para hacer los apeos necesarios.

**Artículo 539.** Si fuese necesario efectuar la demolición de un muro medianero o de una casa declarada en estado de ruina, la autoridad municipal podrá obligar al dueño a que la derribe o autorizar su derribo si el propietario se hallase ausente.

**Artículo 540.** Los materiales y escombros provenientes de una demolición que vayan a ser desechados de la obra, deberán ser retirados conforme a las disposiciones de seguridad pública y en su defecto, la DIRECCIÓN señalara las condiciones en que deberán ser transportados y el lugar en que podrán ser depositados dichos escombros.

## LXV. TRAZOS Y TOLERANCIAS

**Artículo 541.** Antes de iniciarse una construcción, deberá verificarse el trazo del lineamiento del predio con bases en la constancia de alineamiento y en la licencia de usos del suelo y las medidas del resto de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad. Se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndose a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arroje el levantamiento del predio exigen un ajuste de las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, podrán hacerse sin modificar los cálculos, siempre que el ajuste no incremente ningún claro en más del 1% ni lo disminuya en más del 5%. En la posición de los ejes de los elementos de la construcción, no diferirá respecto a su posición considerada en el proyecto, dependiendo del material empleado en 2 mm., en estructuras metálicas; 0.01 m., en construcciones de concreto; 0.02 m., en construcciones de mampostería; y 0.03 en construcciones de madera.

## LXVI. CIMENTACIONES

**Artículo 542.** Toda construcción, deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. Se entiende por cimentación, al conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones, deberán construirse de acuerdo con los materiales, secciones y características marcadas en los planos estructurales correspondientes, los que deberán ajustarse a los lineamientos de diseño que se especifiquen en el título primero de este REGLAMENTO.

**Artículo 543.** El desplante de cualquier cimentación, se hará a la profundidad señalada en el proyecto. La superficie de desplante, tendrán las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto. Las zapatas y los cimientos, deberán desplantarse en terreno firme, por debajo de la capa de la tierra vegetal o de deshechos sueltos. Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales, siempre que se cumpla con lo que se indica en el artículo 557 de este REGLAMENTO.

**Artículo 544.** Debido a las particulares condiciones geológicas de la Península de Yucatán, la investigación del subsuelo deberá permitir, con detalle las condiciones litológicas de la zona en la que se encuentra la edificación y la probable presencia de oquedades, depósitos de basura, rellenos mal compactados y cavidades naturales o artificiales. Para todas aquellas edificaciones no comprendidas en el artículo que precede, deberán realizarse



sondeos exploratorios suficientes, que permitan obtener la información anterior a profundidades donde se ponga en riesgo su estabilidad. Este tipo de exploración, deberá ser realizado por personal especializado y reconocido por la DIRECCIÓN.

**Artículo 545.** Para el diseño de la cimentación de estructuras en el que no se justifique un estudio detallado del suelo, se tomara como esfuerzo admisible del terreno una capacidad de 5 kg/cm<sup>2</sup>., siempre que se compruebe la calidad de la roca. Las estructuras que no requieren un estudio detallado de suelos, serán aquellas que, por sus descargas en la cimentación, el valor anterior es satisfactorio, tales como las casas habitación y los edificios de menos de cuatro niveles.

**Artículo 546.** Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que estos son compactos o que se compactaran adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo, produciendo asentamientos indeseables. En los rellenos se tendrá cuidado con el problema del flujo natural tomando las provisiones necesarias para el escurrimiento del agua. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor del 90% Proctor. Estas compactaciones, deberán ser verificadas por un laboratorio reconocido en la entidad.

**Artículo 547.** Cuando se pretendan utilizar métodos especiales de cimentación, el Director Responsable de Obra, deberá solicitar la aprobación expresa de la DIRECCIÓN. El interesado deberá presentar los resultados de los estudios y pruebas técnicas a que se hubieren sujetado dichos métodos. La DIRECCIÓN podrá autorizar o rechazar, según el caso, la aplicación del método propuesto.

**Artículo 548.** Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de concreto, provistas de trabes de rigidez o sobre losas corridas de cimentación generalmente provistas de trabes de rigidez. En el caso de cimentación de columnas, las zapatas podrán ser aisladas, de concreto simple o reforzado, o bien, serán zapatas o losas corridas provistas de contra trabes de concreto reforzados. Los cimientos del lindero en el caso de zapatas aisladas o corridas, pueden hacer necesario el empleo de trabes de volteo o balancines. La estructura deberá anclarse a los elementos de la cimentación, los cuales deberán diseñarse para resistir los esfuerzos inducidos por fuerzas horizontales, así, los castillos de concreto arrancarán desde el desplante del cimiento y no desde la dala y el refuerzo de las columnas, se anclará en las zapatas y contra trabes.

**Artículo 549.** En el caso de elementos de cimentación de concreto reforzado, se aplicarán procedimientos que garanticen el recubrimiento mínimo del acero de refuerzo. Cuando existan posibilidades de que el propio suelo o cualquier líquido o gas contenido en él, puedan atacar el concreto o el acero, se tomaran las medidas necesarias para evitarlo. Asimismo, en el momento del colado, se evitará que el concreto se mezcle o contamine con partículas del suelo o de agua freática que puedan afectar sus características de resistencia y durabilidad.

**Artículo 550.** Siempre deberá investigarse el efecto de la nueva construcción sobre la cimentación de las edificaciones colindantes, cuidando de manera especial el proceso de excavación, cuando se requieran explosivos.

## LXVII. EXCAVACIONES

**Artículo 551.** Será indispensable para efectuar una excavación, recabar la licencia correspondiente de la DIRECCIÓN, para lo cual el interesado deberá presentar un plano en el cual se indicará la sección de la excavación, los límites de esta en el terreno, así como los métodos o técnicas a emplear para llevar a cabo dicha excavación y el tiempo estimado de ejecución.



**Artículo 552.** El procedimiento de ejecución de las excavaciones, deberá garantizar que no se rebasen los estados límites definidos. De ser necesario, la excavación se realizará por etapas, de acuerdo con un programa que deberá incluirse en la memoria del diseño, señalado, además, las precauciones que se tomaran para que no resulten afectadas las construcciones, los predios vecinos o los servicios públicos. Estas precauciones se deberán consignar claramente en los planos.

**Artículo 553.** Si por la naturaleza del terreno fuere preciso realizar las excavaciones por medio de explosivos, queda prohibido efectuar las detonaciones a cielo abierto, debiendo tomarse las medidas necesarias para evitar que los fragmentos del terreno se dispersen. En lo relativo al uso de explosivos, deberán acatarse los requisitos contenidos en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

**Artículo 554.** Siempre que se vaya a efectuar una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes del predio vecino, así como tomar las medidas necesarias para evitar que puedan ser dañados por la detonación los peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.

**Artículo 555.** Será obligación del Director Responsable de Obra, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos o por no haberse tomado las precauciones necesarias en el uso de los mismos.

#### LXVIII. TERRAPLENES O RELLENOS

**Artículo 556.** La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo. De manera, que cuando un relleno vaya a hacer contenido por muros, se deberán tomar las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas, tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

**Artículo 557.** Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

**Artículo 558.** En el caso de rellenos para banquetas, patios y pisos habitables, este deberá hacerse en capas de 0.15 m., de espesor como máximo, aplicando no menos de cincuenta golpes por metro cuadrado con pisón de 20 kg con 0.30 de altura de caída o igual energía de compactación.

#### LXIX. CIMBRAS Y ANDAMIOS

**Artículo 559.** En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras deberá observarse lo siguiente:

- I. La obra falsa y la cimbra, deberán ser lo suficientemente resistentes y rígidas y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras, serán tales que garanticen la retención de lechada.
- II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción.
- III. Las obras falsas y las cimbras se deberán apegar, además, a los requisitos de seguridad y de cargas especificados en el título sexto de este REGLAMENTO.

**Artículo 560.** Las cargas que actúen en las cimbras, no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra, no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.



**Artículo 561.** Las cimbras se desplantarán sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, se usarán arrastres que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción, sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar movimientos indeseables de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos.

Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, se deberán tomar en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos. Para el caso de las cimbras de más de 4.00 m, de altura, se deberá presentar la memoria del diseño en la que se incluya el sistema de contra venteo que pretenda utilizar.

**Artículo 562.** El Director Responsable de Obra, deberá verificar que previamente al colado de cualquier elemento de concreto de la estructura, la cimbra correspondiente presente las características en los proyectos arquitectónicos y estructurales. Dicha verificación, deberá asentarse en el libro de bitácora.

**Artículo 563.** Los andamios que se utilicen para construir, reparar o demoler una edificación, deberán fabricarse e instalarse de tal manera que proporcionen las condiciones máximas de seguridad. La DIRECCIÓN, podrá ordenar que se presente una memoria de diseño. Los andamios deberán ser revisados periódicamente para verificar que se encuentran en condiciones óptimas de servicio y de seguridad.

## LXX. DISPOSITIVOS PARA ELEVACION DE ELEMENTOS EN LAS OBRAS

**Artículo 564.** Los dispositivos empleados para la transportación vertical de personas o los materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer las máximas condiciones de seguridad y deberán ser examinados y probados antes de ser utilizados. Los materiales y los elementos de estos dispositivos, deberán cumplir con los requisitos de calidad especificados por la DIRECCIÓN General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 565.** Solo se permitirá transportar a personas en las obras por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con características especiales de seguridad, tales como barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que eviten el volcamiento.

**Artículo 566.** Las maquinas elevadoras, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, tener una resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos.
- II. Ser mantenidos en buen estado de conservación de funcionamiento.
- III. Ser puestos a prueba y examinados cuidadosamente después de su montaje en la obra y antes de ser utilizadas.
- IV. Ser revisados periódicamente y en particular sus elementos mecánicos tales como anillos, cadenas, garfios, manguitos, poleas y eslabones giratorios, usados para izar o descender materiales o como medio de suspensión.
- V. Indicar claramente en la carga útil máxima de la máquina, de acuerdo con sus características, incluyendo en caso de que esta sea variable, la carga admisible para cada caso.
- VI. Estar provista de los medios necesarios para evitar el riesgo de un descenso accidental. Los cables que se utilicen para izar o descender materiales o como medio de suspensión, deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

## LXXI. ESTRUCTURAS DE MADERA

**Artículo 567.** En estructuras permanentes, solo se empleará madera selecta, de primera o de segunda clase, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante



procedimientos adecuados. Su calidad deberá cumplir con los requisitos fijados por la DIRECCIÓN General de Normas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 568.** La ejecución de las estructuras de madera, deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

## LXXII. ESTRUCTURAS METALICAS

**Artículo 569.** Los perfiles, placas, conectores, soldadura y en general cualquier material que se utilice en la construcción de estructuras metálicas deberán cumplir con las normas de calidad NMX especificadas por la DIRECCIÓN General de Normas. Las estructuras metálicas se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente.

**Artículo 570.** En las estructuras remachadas o atornilladas, se observará lo dispuesto en la Normas Técnicas vigentes, cuidando especialmente que se respeten las siguientes indicaciones:

- I. Agujeros. - El diámetro de los agujeros para remaches o tornillos, deberá ser de 1.5 mm., mayor que el diámetro nominal de estos. No se permitirá el uso de botadores para agrandar los agujeros, ni el empleo de sopletes para hacerlos.
- II. Armado. - Las piezas que se vayan a remachar o atornillar, deberán mantenerse en su posición de proyecto por medio de pasadores, pernos o tornillos.
- III. Colocación. - Los remaches y tornillos deberán colocarse con equipos especiales, dejándolos firmemente apretados.
- IV. Inspección. - El Director Responsable de Obra, cuidara que se revise antes de la colocación de los remaches o tornillos, la posición, el alineamiento y el diámetro de los agujeros, y posteriormente, comprobara que las cabezas de los remaches estén formadas debidamente, en el caso de los tornillos, se deberá verificar que las tuercas estén correctamente apretadas, así como que las rondanas, estén debidamente colocadas cuando se haya especificado su uso.

**Artículo 571.** En las conexiones soldadas en las estructuras, deberán cuidarse especialmente los siguientes puntos:

I.- Preparación del material. - En las superficies que vayan a soldarse deberán estar libres de costras, escoria, oxido, grasa, pintura o cualquier otro material extraño.

## LXXIII. MAMPOSTERIA

**Artículo 572.** Para efectos de este REGLAMENTO, se considerarán elementos de mampostería, las construcciones con piezas regulares o irregulares, de piedra natural o artificial, maciza o hueca, unidas por un mortero cementante.

**Artículo 573.** En la construcción de muros, deberán emplearse las técnicas adecuadas, observando los siguientes requisitos:

- I. La dimensión transversal de un muro de carga, de fachada o de colindancia, no será menor de 0.10 m.
- II. Los muros que se toquen o que se crucen, deberán ser anclados o ligados entre sí, salvo que el proyecto indique lo contrario.
- III. Los muros que vayan a recibir recubrimientos de materiales pétreos, deberán proveerse de elementos de liga y anclaje para soportar dichos recubrimientos y garantizar su estabilidad.
- IV. Las juntas verticales, en los elementos que constituyeron las hiladas de los muros, deberán quedar cuatrapeadas como mínimo en la tercera parte de la longitud de la pieza, salvo que se tomen las precauciones necesarias que garanticen en otra forma la estabilidad del muro.
- V. Los muros llevaran elementos de liga horizontales a una separación no menor de veinticinco veces su



espesor.

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

**Artículo 574.** La proporción y calidad de los materiales que constituyan la mampostería, será la que se indique en el proyecto correspondiente y deberán cumplir con el refuerzo y resistencia indicados en el título sexto de este REGLAMENTO.

**Artículo 575.** Deberán comprobarse que las estructuras de mampostería, cumplan con las características del proyecto y se construyan de acuerdo con las normas de este REGLAMENTO.

**Artículo 576.** Para verificar que los elementos de mampostería con funciones estructurales o con altura mayor de 2.00 m., cumplan con la resistencia del proyecto, se podrán tomar muestras del mortero y de las piezas de mampostería que se ensayaran en un laboratorio de materiales aceptado por la DIRECCIÓN.

#### LXXIV. INSTALACIONES

**Artículo 577.** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, las telefónicas, de comunicación, las especiales y otras demás, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores, a los usuarios y al inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso.

Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. En las instalaciones, deberán emplear únicamente materiales y productos que satisfagan las normas de calidad fijadas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 578.** Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto en el REGLAMENTO de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 579.** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, deberán cumplir además de lo previsto por este REGLAMENTO, con las disposiciones contenidas en el Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental.

**Artículo 580.** La cimentación de equipos mecánicos o de máquinas, deber construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte a la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las maquinas, no deberán exceder de los limites previstos por el REGLAMENTO para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por la emisión de ruidos.

**Artículo 581.** Las instalaciones de aire acondicionado deberán realizarse de manera que los equipos no produzcan vibraciones o ruidos que causen molestias a las personas o perjuicios a los edificios o a terceros.

**Artículo 582.** Las instalaciones de gas combustible serán para uso del gas licuado de petróleo o de gas natural y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el instructivo para el diseño y ejecución de instalaciones y aprovechamiento de gas licuado de petróleo de la DIRECCIÓN de Gas de la Secretaria de Comercio y Fomento Industrial.



**Artículo 583.** Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en las disposiciones del Código Sanitario de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley Federal para Prevenir y Controlar la Contaminación Ambiental. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberá cumplirse, además, con los requisitos contenidos en el REGLAMENTO para la Inspección de Generadores de Vapor y Recipientes Sujetos a Presión de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Deberá existir un servicio de mantenimiento permanente para calderas y chimeneas, aquellas podrán ser inspeccionadas y operadas por personal especializado, según lo establece el REGLAMENTO antes mencionado. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares donde tengan acceso personas, deberán aislarse adecuadamente.

## LXXV. FACHADAS Y RECUBRIMIENTOS

**Artículo 584.** Las partes exteriores de los edificios que sean visibles desde la vía pública, se deberán proyectar de acuerdo con lo dispuesto en el título segundo de este REGLAMENTO.

**Artículo 585.** Las fachadas y los paramentos de cada construcción que sean visible desde la vía pública, deberán tener los acabados apropiados cuyas características de forma, color y textura, sean armónicas entre sí y conserven y mejoren el paisaje urbano de las vías públicas en que se encuentren ubicadas. Las fachadas de los monumentos y las construcciones que se localicen dentro de las zonas de los monumentos, se ajustaran además a lo que dispone al respecto la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artistas e Históricas. Los demás elementos de ornato que se usen en las fachadas y paramentos se deberán ajustar a lo dispuesto en los párrafos procedentes. Los tendederos para ropa y los tinacos, deberán instalarse de modo que no sean visibles desde la vía pública. Los anuncios que se coloquen en las fachadas y los paramentos de las construcciones, se sujetaran además a las disposiciones del capítulo XV relativo a los Anuncios de este REGLAMENTO. La DIRECCIÓN, expedirá los instructivos y acuerdos que fueren necesarios para el debido cumplimiento de lo establecido en este precepto.

**Artículo 586.** En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la fijación de estas a la estructura del edificio. En aquellos casos en que sea necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijaran mediante placas que proporcionen el anclaje necesario. Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos de la estructura, debido a asentamientos o sismos o bien a deformaciones de material ocasionados por cambios de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuada, vertical y horizontal. Adicionalmente, se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

**Artículo 587.** Los aplanados de mortero, se aplicarán sobre superficies rugosas o repelladas, previamente humedecidas. Los aplanados cuyo espesor sea mayor de 0.13 m., deberán contar con dispositivos adecuados de anclaje.

**Artículo 588.** Artículo 464. La ventanería, la herrería y la cancelería, se proyectarán, ejecutaran y colocaran, de manera que se causen daños a la estructura del edificio o que los movimientos de esta no provoquen deformaciones que puedan deteriorar dicha ventanería, herrería o cancelaría.

**Artículo 689.** Los vidrios y cristales, deberán colocarse tomando en cuenta los posibles movimientos de la edificación y las dilataciones y contracciones, ocasionadas por los cambios de temperatura. Los asientos y selladores empleados en la colocación en piezas mayores de 1.50 m<sup>2</sup>, deberán absorber tales deformaciones y conservar su elasticidad.

**Artículo 590.** Los elementos ornamentales o decorativos que se incorporen a una construcción y que no formen partes integrantes de la misma, deberán ser considerados en el diseño estructural. Los elementos aislados, tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y otros similares, deberán proyectarse y construirse de conformidad con lo dispuesto en este REGLAMENTO.



## LXXVI. DE LAS CONSTRUCCIONES MEDIANERAS

**Artículo 591.** El Director Responsable de Obra, que haya de dirigir alguna construcción en pared común o medianera, deberá advertir al propietario, de la obligación que tiene de contar con el permiso por escrito del propietario del predio vecino para poder ejecutar la obra, el que en caso de ser negado, motivara la modificación del proyecto de manera que no se lesionen los intereses del colindante, tomándose las medidas necesarias para la seguridad de la pared medianera.

**Artículo 592.** En las paredes medianeras, no se permitirá hacer molduras, ni cornisas, ni vanos para puertas y ventanas, ni salidas hacia el lado vecino, ni colocar canales o salientes para recibir las aguas de los techos, aunque las conduzcan al predio en donde se ejecutan estas obras.

**Artículo 593.** Cuando el propietario de una edificación, trate de derribar las paredes divisorias de una edificación que no sean medianeras, tendrá la obligación de advertir a los propietarios de las paredes contiguas y poner los apeos y tomar las precauciones necesarias para la seguridad de los colindantes. El propietario del predio en edificación no deberá molestar con su tardanza en la realización de estos trabajos a los propietarios de las construcciones vecinas.

**Artículo 594.** Las paredes medianeras deberán construirse con las dimensiones y gruesos necesarios, según los materiales que se empleen en ellas y la elevación que se le dé a juicio del Director Responsable de Obra, pero en todo caso, los materiales serán homogéneos en la extensión del muro.

**Artículo 595.** Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera se halle desplomada hacia la pared del vecino de modo de que exceda de la mitad de la medianera, su dueño tiene la obligación de reconstruirla o componerla a su costa. En este caso, la denuncia puede hacerse bajo los conceptos:

- I. Cuando la pared se introduzca en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación.
- II. Cuando el desplome exceda de la mitad del grueso de la pared.

**Artículo 596.** Los Directores Responsables de Obra, en los casos de reconstrucción de una pared medianera, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro y fijar el tiempo que juzgue necesario para su reconstrucción o reparación.

**Artículo 597.** La DIRECCIÓN o los Peritos Oficiales, podrán declarar la necesidad de la reconstrucción de una pared medianera, cuando está presente grietas o hendiduras o cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el guarnecido por alguna de sus caras y cuando la albarrada este estropeada si es pared de cercamiento, cuando este desplomada o aparezca con una deformación en algún lado, igual a la mitad de su grueso sea cualquiera su elevación.

**Artículo 598.** Los sótanos que colinden con pared medianera, deberán revestirse precisamente con material impermeable.

## LXXVII. EDIFICIOS PELIGROSOS Y RUINOSOS

**Artículo 599.** La DIRECCIÓN tiene la facultad de inspeccionar las edificaciones consideradas peligrosas o ruinosas.

**Artículo 600.** En base a los informes periciales de la inspección de una edificación ruinoso, la DIRECCIÓN, ordenara con la urgencia que el caso requiera, al propietario o a su legítimo administrador, que haga las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias, para evitar los peligros que representa dicha edificación.



**Gaceta Municipal**  
**H. Ayuntamiento de Valladolid**  
**Órgano Oficial de Difusión del Municipio de Valladolid**



LXXVIII.TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - El presente REGLAMENTO, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la gaceta oficial del Municipio de Valladolid, Yucatán.

**SEGUNDO.** - Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente REGLAMENTO.

**TERCERO.** - Quedan incluidos en el presente REGLAMENTO, los lineamientos normativos de los documentos: "Reglamento de Imagen Urbana del Centro Histórico de Valladolid" y "Reglamento de Protección del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de Valladolid, Yucatán, México", por lo que se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas de ambos documentos, unificando e integrando dichas disposiciones en el presente.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, sede del Ayuntamiento de Valladolid, a los Veinticuatro días del mes de Febrero del Dos Mil Veintiséis.

**Atentamente**

\_\_\_\_\_  
MBA. Homero Novelo Burgos  
Presidente Municipal

\_\_\_\_\_  
C.P. Manuel Jesús Castro Mendoza  
Secretario Municipal



# VALLADOLID

H. Ayuntamiento 2024-2027  
Cuna Del Renacimiento Maya