



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TONANITLA, ESTADO DE MEXICO ADMINISTRACION 2025 – 2027.



22 DE MAYO 2026

Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



TONANITLA

Gobierno que Transforma con Experiencia

AYUNTAMIENTO

2025 - 2027



TONANITLA

Gobierno que Transforma con Experiencia

AYUNTAMIENTO

2025 - 2027

© H. Ayuntamiento Constitucional de Tonanitla,
administración 2025 – 2027.

Dirección de Desarrollo Urbano.

Palacio Municipal de Tonanitla. Calle Bicentenario No. 1, Colonia
Centro, Código Postal 55785, Tonanitla, Estado de México.



55 29 26 00 57

<https://tonanitla.gob.mx/>

Desarrollo Urbano,

22 DE MAYO 2026,

Impreso y hecho en Tonanitla, Estado de México.

La reproducción total o parcial de este documento se autoriza
siempre y cuando se dé el crédito correspondiente a la fuente.

Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



INDICE

OBJETIVO	1
GLOSARIO	2
MARCO JURÍDICO	8
TÍTULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES	11
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	11
TÍTULO SEGUNDO. DE LA PROPIEDAD Y LOS USOS DEL SUELO	12
CAPÍTULO I. DE LA PROPIEDAD	12
TÍTULO TERCERO. DE LOS ESTACIONAMIENTOS	15
CAPÍTULO I. DIMENSIONES	15
TÍTULO CUARTO. DE LAS CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN ..	25
CAPÍTULO I. PASILLOS	25
CAPÍTULO II. ESCALERAS	26
CAPÍTULO III. RAMPAS	27
CAPÍTULO IV. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	28
TÍTULO QUINTO. DE LAS INSTALACIONES	35
CAPÍTULO I. INSTALACIONES HIDRÁULICAS	35
CAPÍTULO II. INSTALACIONES SANITARIAS	36
CAPÍTULO III. INSTALACIONES ELÉCTRICAS	39
CAPÍTULO IV. INSTALACIONES ESPECIALES	40
INSTALACIONES DE GAS	40
INSTALACIONES DE VOZ Y DATOS	41
INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS	41
TÍTULO SEXTO. DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL	42
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	42
ILUMINACIÓN	42
SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO, VENTILACIÓN Y CONTROL CLIMÁTICO	43
AGUA CALIENTE SANITARIA Y ENERGÍA RENOVABLE	44
ENVOLVENTE TÉRMICA DE LA EDIFICACIÓN	44
SISTEMAS DE CAPTACIÓN PLUVIAL Y APROVECHAMIENTO DE AGUA	44
TÍTULO SÉPTIMO. DE LA IMAGEN URBANA	45



CAPÍTULO I. LINEAMIENTOS DE IMAGEN Y CONTEXTO URBANO	45
IMAGEN URBANA.....	45
ZONIFICACIÓN URBANA	46
LICENCIA DE USO DE SUELO.....	47
NÚMERO OFICIAL.....	48
ALINEAMIENTO	48
CAPITULO II. BANQUETAS	48
FRANJA PEATONAL.....	49
FRANJA DE GUARNICIÓN	50
FRANJA DE MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN.....	51
CRUCES PEATONALES EN VÍA PÚBLICA	52
TÍTULO OCTAVO. DE LA SEGURIDAD Y CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL ...	56
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	56
CAPITULO II. CRITERIOS DE CIMENTACIÓN	56
CAPITULO III. FACTORES DE SEGURIDAD Y DESEMPEÑO ESTRUCTURAL	58
TÍTULO NOVENO. DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.....	59
CAPÍTULO I. LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	59
CAPÍTULO II. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA.....	67
TITULO DÉCIMO. DE LAS DEMOLICIONES	68
CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES	68
TITULO DÉCIMO PRIMERO. DE LAS CONSTRUCCIONES IRREGULARES Y OBRAS SIN AUTORIZACIÓN.....	69
CAPÍTULO I. REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	69
CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES NO REGULARIZABLES	70
CAPÍTULO III. DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES IRREGULARES	71
CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN Y SANCIÓN.....	72
TITULO DÉCIMO SEGUNDO. DE LAS NOTIFICACIONES, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES	72
CAPITULO I. CONTROL Y VIGILANCIA.....	72
TÍTULO DÉCIMO TERCERO. DE LAS TIERRAS EJIDALES	74
CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES	74
TITULO DÉCIMO CUARTO. DE LOS CONDOMINIOS	76
CAPÍTULO ÚNICO. DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE CONDOMINIOS	76



TITULO DECIMO QUINTO. DE LAS LINEAS AEREAS DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE)..... 77

CAPITULO UNICO. DISTANCIAS DE SEGURIDAD Y SEPARACION DE CONDUCTORES RESPECTO A CONSTRUCCIONES..... 77

TÍTULO DÉCIMO SEXTO DE LAS SANCIONES 80

CAPÍTULO ÚNICO. SANCIONES, INFRACCIONES Y/O MEDIDAS DE SEGURIDAD 80

ARTÍCULOS TRANSITORIOS..... 84

DISTRIBUCIÓN..... 84

VALIDACIÓN..... 85

Figura 1. Calles de estacionamiento para personas con discapacidad.....	77
Figura 2. Medidas de los calones de estacionamiento para vehículos chicos.....	79
Figura 3. Medidas de los calones de estacionamiento para vehículos chicos.....	80
Figura 4. Situación física de la persona usuaria de silla de ruedas.....	80
Figura 5. Movimientos y radio de giro de la persona usuaria de silla de ruedas.....	84
Figura 6. Persona con muletas.....	85
Figura 7. Persona con bastón blanco.....	31
Figura 8. Especificaciones de las rampas.....	32
Figura 9. Especificaciones de las escaleras.....	34
Figura 10. Cruce peatonal en acedua, vista superior.....	34
Figura 11. Cruce peatonal en acedua, vista en isométrico.....	34
Figura 12. Sección de calle con franja de vegetación.....	35
Figura 13. Sección de calle sin franja de vegetación.....	35
Figura 14. Libramientos de conductores vertical horizontal.....	39



LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. Cajón de estacionamiento para persona con discapacidad.....	21
Figura 2. Medidas de los cajones de estacionamiento para vehículos chicos.....	23
Figura 3. Medidas de los cajones de estacionamiento para vehículos grandes...	24
Figura 4. Situación estática de la persona usuaria de silla de ruedas.....	30
Figura 5. Movimientos y radio de giro de la persona usuaria de silla de ruedas.....	30
Figura 6. Persona con muletas.....	31
Figura 7. Persona con bastón blanco.....	31
Figura 8. Especificaciones de las rampas.....	32
Figura 9. Especificaciones de las escaleras.....	34
Figura 10. Cruce peatonal en esquina, vista superior.....	54
Figura 11. Cruce peatonal en esquina, vista en isométrico.....	54
Figura 12. Sección de calle con franja de vegetación.....	55
Figura 12. Sección de calle sin franja de vegetación.....	55
Figura 13. Libramientos de conductores vertical horizontal.....	79



LISTA DE TABLAS	Pág.
TABLA 1. CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES	13
TABLA 2. CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES	15
TABLA 3. ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTOS.....	21
TABLA 4. SEPARACIÓN DE CONDUCTORES A EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES EXCEPTO PUENTES.....	78



OBJETIVO

El presente Reglamento tiene por objetivo fundamental establecer las bases normativas, técnicas y administrativas de observancia obligatoria en el Municipio de Tonanitla, Estado de México, relativas al diseño, proyecto, ejecución, ampliación, modificación, reparación, demolición, conservación y uso de edificaciones e instalaciones. Se busca garantizar de manera prioritaria la seguridad estructural, la habitabilidad, la funcionalidad y la accesibilidad universal de todas las construcciones, asegurando que cada obra se ejecute conforme a los más altos estándares de calidad, resistencia, durabilidad y funcionalidad, en estricto apego a la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano.

Asimismo, este instrumento normativo se constituye como el eje rector para la implementación de una visión de desarrollo urbano profundamente sostenible y resiliente. Para ello, establece directrices y criterios técnicos específicos orientados a la mitigación del impacto ambiental, impulsando categóricamente:

1. La eficiencia y el ahorro energético en la edificación.
2. El uso racional del agua, promoviendo sistemas de captación, aprovechamiento de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales.
3. La incorporación de ecotecnologías y el uso de materiales de bajo impacto ambiental en los procesos constructivos.
4. La adecuada gestión de residuos de construcción y demolición.

Finalmente, el Reglamento dirigirá el crecimiento y las inversiones en infraestructura y edificación para maximizar la sinergia y el aprovechamiento territorial ordenado derivado del impacto del Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA), asegurando que la expansión urbana se realice bajo principios de ordenamiento, imagen y calidad que eleven el nivel de vida de los habitantes, protejan el patrimonio natural y fomenten la resiliencia ante fenómenos naturales y el cambio climático.

TONANITLA 2026, UN GOBIERNO QUE TRANSFORMA CON EXPERIENCIA!!!



GLOSARIO

1. **Acceso a la salida:** Es el trayecto o camino que conecta cualquier punto dentro de una edificación hasta una salida segura, como una escalera o puerta de emergencia, facilitando la evacuación rápida y directa.
2. **Accesibilidad:** Condición de los espacios, edificaciones y servicios para que puedan ser utilizados por todas las personas, incluidas aquellas con discapacidad.
3. **Altura de edificación:** Medida vertical desde el nivel de banqueta hasta el punto más alto de una construcción.
4. **Alineamiento:** Línea oficial que indica el límite entre la vía pública y el predio privado.
5. **Aprovechamiento sustentable:** La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.
6. **Área de uso:** Es la porción de un inmueble o terreno destinada a una función específica, como residencia, comercio, recreación o espacios comunes.
7. **Área libre:** Superficie dentro de un predio que debe permanecer sin construcciones, destinada a ventilación, iluminación o áreas verdes.
8. **Área libre permeable:** Es la porción de un terreno que no se construye ni cubre con techos, y que permite la infiltración del agua pluvial hacia el subsuelo.
9. **Ayuntamiento:** Es el órgano de representación popular encargado del gobierno y la administración del municipio, y sus integrantes son electos por votación directa en los términos establecidos en la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
10. **Bahía de ascenso y descenso de personas:** Espacio interior al predio destinado al flujo continuo de vehículos para el ascenso y descenso



momentáneo de personas, con entrada y salida independientes, sin obstruir el tránsito peatonal sobre la banqueta.

11. **Banqueta:** Franja peatonal de la vía pública destinada al tránsito seguro de las personas.

12. **Barandal:** Elemento de protección colocado en escaleras, balcones o azoteas para evitar caídas.

13. **Barda:** Elemento vertical que delimita un predio o construcción.

14. **Cajón de estacionamiento:** Espacio delimitado y señalizado dentro de un predio o vía pública destinado al estacionamiento individual de un vehículo. Su dimensión mínima es definida por la normatividad vigente, variando según el tipo de vehículo y el uso del inmueble.

15. **CAS (coeficiente de absorción del suelo):** Porcentaje mínimo del predio que debe mantenerse como área permeable para favorecer la infiltración de agua pluvial y equilibrio ambiental.

16. **Cimentación:** Elemento estructural que transfiere las cargas de la edificación al terreno.

17. **Conjunto urbano:** Desarrollo compuesto por varias edificaciones, equipamiento y vialidades internas, bajo un plan integral.

18. **Construcciones:** A toda obra, edificación o instalación de carácter privado, así como su modificación, ampliación, reparación o demolición.

19. **COS (coeficiente de ocupación del suelo):** Porcentaje máximo del predio que puede ocuparse con construcción en planta baja, considerando solo la huella de la edificación.

20. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Relación entre la superficie total construida (sumando todos los niveles) y la superficie total del terreno. Indica la intensidad de aprovechamiento del suelo, enunciado en número de veces la superficie del terreno.

21. **Cubierta:** Elemento que protege la edificación de la intemperie, como techos o azoteas.



22. **Columna:** Elemento vertical diseñado para soportar cargas y transmitir las a la cimentación.
23. **Concreto armado:** Material compuesto por concreto y acero de refuerzo que trabajan en conjunto para resistir cargas.
24. **Desarrollo urbano:** El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.
25. **Ducto:** Espacio vertical u horizontal destinado al paso de instalaciones.
26. **Equipamiento urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones y servicios que apoyan el desarrollo social (escuelas, hospitales, parques, mercados).
27. **Escalera:** Elemento estructural que permite la comunicación vertical entre diferentes niveles.
28. **Escalera de emergencia:** Medio de evacuación diseñado para facilitar la salida segura en caso de siniestro.
29. **Estacionamiento:** Espacio destinado a guardar temporalmente vehículos.
30. **Evaluación de impacto estatal:** Al documento de carácter permanente emitido por la Comisión de Impacto Estatal, sustentado en una o más evaluaciones técnicas de impacto en materia de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, comunicaciones, movilidad, agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, previo análisis normativo multidisciplinario, según corresponda, cuya finalidad es determinar la factibilidad de proyectos nuevos, ampliaciones o actualizaciones, que por el uso o aprovechamiento del suelo generen efectos en la infraestructura, el equipamiento urbano, servicios públicos, en el entorno ambiental o protección civil, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.
31. **Fachada:** Cara exterior de un edificio, visible desde el espacio público.
32. **Frente de lote:** Dimensión lineal del predio que colinda con la vía pública.
33. **Guarnición:** Elemento de concreto u otro material que delimita la banqueta respecto de la vialidad.
34. **Habitabilidad:** Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y comodidad que debe cumplir un espacio habitable.



35. **Impacto urbano:** Consecuencia que una construcción o desarrollo genera en la movilidad, servicios e imagen de la ciudad.
36. **Junta de separación:** Separación obligatoria entre la construcción y los linderos del predio.
37. **Licencia de construcción:** Es un permiso oficial expedido por la autoridad municipal competente, que autoriza la ejecución de obras de construcción, ampliación, modificación o reparación de edificaciones en un predio específico. Este documento legal garantiza que la obra se realice en cumplimiento con las normativas y reglamentos urbanísticos vigentes, asegurando que el desarrollo urbano se lleve a cabo de manera ordenada y segura.
38. **Lote:** Unidad de terreno con medidas y superficie determinadas, registrada legalmente para su aprovechamiento.
39. **Losa:** Elemento horizontal de concreto, acero o materiales mixtos que forma techos y entrepisos.
40. **Mampostería:** Sistema constructivo a base de piedras, bloques o ladrillos unidos con mortero.
41. **Medio de evacuación:** Ruta que permite a los ocupantes salir de un inmueble en caso de emergencia.
42. **Normas Técnicas:** A las Normas Técnicas Complementarias de Construcción, en materia de diseño urbano y arquitectónico, procesos constructivos, estructuras e instalaciones.
43. **Niveles:** Pisos o plantas que conforman una edificación.
44. **Pavimento podotáctil:** Superficie con relieve especial colocada en banquetas, andadores o accesos públicos que permite a las personas con discapacidad visual orientarse y desplazarse de manera segura. Se utiliza para indicar rutas, advertir obstáculos o señalar zonas de cruce.
45. **Pilote:** Elemento alargado y profundo que transmite cargas al subsuelo firme.
46. **Plan de desarrollo:** A los lineamientos rectores para los cuales se fijan los grandes objetivos y las prioridades que permiten enfrentar y superar los



problemas y demandas sociales, políticas y económicas. Además, es el instrumento flexible para hacer coherentes las acciones del sector público, crear el marco que induzca y concerté la acción social o privada y coordine la acción intergubernamental. Este puede ser según su circunscripción, municipal, estatal o nacional.

47. Planes de desarrollo urbano: Al conjunto de disposiciones técnicas y jurídicas que regulan el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

48. Procedimiento administrativo: Serie de trámites que realizan las dependencias y organismos descentralizados de la administración pública estatal o municipal, con la finalidad de producir y, en su caso, ejecutar un acto administrativo.

49. Representante legal: A la persona física que en ejercicio de poder general o especial otorgado y conferido ante fedatario público, actúa en nombre de personas jurídico colectivas, físicas, dependencias federales, estatales o municipales, así como organismos desconcentrados y descentralizados, que hayan acreditado su personalidad jurídica.

50. Tesorería: A la tesorería municipal.

51. Riesgo estructural: Condición que compromete la seguridad y estabilidad de un edificio.

52. Servidumbre de paso: Derecho legal que permite transitar por un predio en beneficio de otro.

53. Superficie construida: Área total cubierta por la edificación en todos sus niveles.

54. Uso de suelo: Destino específico que se asigna a un predio o inmueble (habitacional, comercial, industrial, equipamiento).

55. Ventilación natural: Renovación del aire interior mediante aberturas como ventanas o patios.

56. Vialidad: Espacio público destinado al tránsito de vehículos y personas.



57. **Zona de riesgo:** Área del territorio donde existe peligro por fenómenos naturales o antrópicos (inundaciones, sismos, deslizamientos).
58. **Zapata:** Cimentación superficial de concreto armado que distribuye cargas puntuales al terreno.
59. **Zapata corrida:** Base de cimentación continua que soporta muros o hileras de columnas.
60. **Zonificación:** A la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.





MARCO JURÍDICO

El presente Reglamento de Construcción del municipio de Tonanitla se fundamenta en un marco jurídico integral, jerarquizado y sistemático que rige su aplicación y garantiza la legalidad y la transparencia en la gestión del desarrollo urbano. Este marco abarca, en su nivel superior, los tratados y acuerdos Internacionales en materia de desarrollo sostenible y ordenamiento territorial ratificados por el Estado Mexicano, así como las disposiciones constitucionales y las leyes federales que regulan la planeación urbana, la gestión del riesgo y el uso del suelo a nivel nacional.

En el ámbito estatal, el Reglamento se articula con las leyes y reglamentos específicos del Estado de México que definen la concurrencia, competencia y atribuciones municipales, además de las Normas Técnicas y los instrumentos de planeación emitidos por las autoridades competentes.

Finalmente, a nivel municipal, este ordenamiento se vincula directamente con el Bando Municipal vigente, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tonanitla, el Manual de Procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tonanitla, así como las demás disposiciones administrativas aplicables.

Este conjunto normativo proporciona la base legal irrefutable y los principios rectores para la actuación de la Dirección de Desarrollo Urbano, asegurando la correcta planeación, verificación y control de las obras y proyectos dentro de la jurisdicción municipal.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE MÉXICO.
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.
- LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL
- REGLAMENTO DE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL



- CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.
- REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.
- NOM-001-SEDE-2012: INSTALACIONES ELÉCTRICAS (UTILIZACIÓN).
- NOM-002-STPS-2010, CONDICIONES DE SEGURIDAD-PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS CENTROS DE TRABAJO.
- NOM-029-STPS-2011, MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS EN LOS CENTROS DE TRABAJO-CONDICIONES DE SEGURIDAD.
- NMX-R-050-SCFI-2006: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD A ESPACIOS CONSTRUIDOS DE USO PÚBLICO.
- NOM-030-SSA3-2013, QUE ESTABLECE LAS CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS PARA FACILITAR EL ACCESO, TRÁNSITO, USO Y PERMANENCIA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN ESTABLECIMIENTOS PARA LA ATENCIÓN MÉDICA AMBULATORIA Y HOSPITALARIA DEL SISTEMA NACIONAL DE SALUD.
- NMX-R-090-SCFI-2016, "ESCUELAS-ELEMENTOS PARA LA ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA EDUCATIVA - REQUISITOS".
- NOM-001-CONAGUA-2011: SISTEMAS DE AGUA POTABLE, TOMA DOMICILIARIA Y ALCANTARILLADO SANITARIO-HERMETICIDAD-ESPECIFICACIONES Y MÉTODOS DE PRUEBA.
- NOM-004-SEDG-2004, INSTALACIONES DE APROVECHAMIENTO DE GAS L.P. DISEÑO Y CONSTRUCCION.
- NOM-008-ENER-2001, EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICACIONES, ENVOLVENTE DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES.
- NOM-011-ENER-2006, EFICIENCIA ENERGÉTICA EN ACONDICIONADORES DE AIRE TIPO CENTRAL, PAQUETE O DIVIDIDO. LÍMITES, MÉTODOS DE PRUEBA Y ETIQUETADO.



- NOM-013-ENER-2013, EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA SISTEMAS DE ALUMBRADO EN VIALIDADES.
- NOM-020-ENER-2011, EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EDIFICACIONES. - ENVOLVENTE DE EDIFICIOS PARA USO HABITACIONAL.
- NOM-030-ENER-2016.
- NMX-AA-164-SCFI-2013 EDIFICACIÓN SUSTENTABLE - CRITERIOS Y REQUERIMIENTOS AMBIENTALES MÍNIMOS.
- BANDO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE TONANITLA VIGENTE 2026. (art.200 fracción III., IV., V., VI., IX., XIII., art.206., art.207.)
- MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE TONANITLA, 2025 – 2027. (licencia de construcción de obra nueva, ampliación, modificación o reparación de la construcción existente que no afecte elementos estructurales e impliquen la construcción de entre veinte (20) y sesenta (60) metros cuadrados., licencia de construcción de obra nueva, ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente de más de sesenta (60) metros cuadrados.)
- REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE TONANITLA. (Del art. 11 al art. 36)





TITULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento de Construcciones son de orden público, interés social y observancia general en la totalidad del territorio del Municipio de Tonanitla, Estado de México. Son aplicables a todas las personas físicas o morales y a los servidores públicos que intervengan en el diseño, ejecución o supervisión de obras de construcción y desarrollo urbano.

Artículo 2. El presente Reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos y disposiciones que regulan el desarrollo urbano, la planeación, el diseño, la construcción, modificación, conservación y demolición de edificaciones y obras en el municipio, con la finalidad de promover un desarrollo urbano ordenado y sostenible que garantice: El bienestar, la seguridad estructural y la habitabilidad de los habitantes, fomentando la accesibilidad, la inclusión y el respeto al patrimonio arquitectónico y cultural, así como la eficiencia y sustentabilidad en el uso de los recursos, el aprovechamiento del suelo y la efectiva coordinación entre autoridades, profesionistas y la ciudadanía.

Artículo 3. El presente Reglamento será de cumplimiento obligatorio y aplicable a:

1. Personas físicas y morales que proyecten, construyan, amplíen, modifiquen, reparen, conserven, restauren o demuelan edificaciones y obras dentro del municipio.
2. Propietarios y poseedores de inmuebles, quienes deberán sujetarse a las disposiciones aquí establecidas en el uso y conservación de sus propiedades.
3. Profesionales de la construcción (arquitectos, ingenieros, directores responsables de obra, corresponsables y constructores), en el ejercicio de sus actividades profesionales.



4. Entidades públicas, dependencias y organismos públicos municipales, estatales o federales que realicen obras dentro de la jurisdicción municipal.
5. Proyectos de desarrollo, desarrollos habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento urbano deberán ajustarse a lo dispuesto en el presente Reglamento, en las Normas Oficiales Mexicanas, Normas Técnicas Complementarias, y toda la legislación vigente aplicable en materia de desarrollo urbano. Asimismo, deberá observarse a lo establecido en el Manual de Procedimientos de la Dirección de Desarrollo Urbano, en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tonanitla y en el Bando Municipal vigente.

TITULO SEGUNDO. DE LA PROPIEDAD Y LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I. DE LA PROPIEDAD

Artículo 4. La propiedad no podrá ser ocupada contra la voluntad de su legítimo propietario, salvo por declaratoria de causa de utilidad pública y previa la indemnización correspondiente, conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

Artículo 5. Las edificaciones que alberguen dos o más destinos o usos distintos serán clasificadas como edificaciones de uso mixto, debiéndose asignar la clasificación correspondiente a cada una de sus porciones. No se considerarán como de uso mixto aquellas edificaciones donde un solo destino represente más del noventa por ciento (90%) de la superficie total construida.

Artículo 6. El propietario o poseedor legal (inquilino) de un predio podrá ejercer las acciones legales correspondientes para evitar que, por el uso indebido de una



propiedad colindante, afecte la seguridad estructural, la tranquilidad o la salud de quienes habiten dicho predio.

Artículo 7. Queda estrictamente prohibida la construcción de ventanas, balcones, voladizos o elementos constructivos semejantes que se proyecten sobre la propiedad vecina o colindante, o que rebasen el límite de separación entre predios. Asimismo, queda prohibida la apertura de vistas laterales u oblicuas hacia la propiedad colindante, salvo que exista una distancia mínima de un metro desde la línea divisoria de ambas propiedades.

Artículo 8. El propietario de cualquier edificación está obligado a diseñar y construir los tejados, cubiertas y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no se viertan sobre el suelo ni sobre los inmuebles colindantes, quedando prohibida la instalación de bajantes pluviales de caída libre hacia el exterior de la propiedad, debiendo conducirse el agua directamente al sistema de drenaje o a sistemas de aprovechamiento interno autorizados.

Artículo 9. Las edificaciones se clasificarán según el uso que tengan o uso predominante, conforme a los grupos y subgrupos previstos en el presente Reglamento:

TABLA 1. CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES		
GRUPO	GENERO	SUBGÉNERO
Habitacional	Habitacional unifamiliar	Habitacional aislada
		Habitacional adosada
	Habitacional plurifamiliar	Viviendas adosadas con acceso común
		Habitacionales verticales
Abasto	Abasto pequeño No mayor a 200 m ²	Misceláneas
	Abasto mediano No mayor a 2000 m ²	Abarroteras
Comercio	Comercio pequeño No mayor a 200 m ²	Tiendas de conveniencia
	Comercio mediano No mayor a 2000 m ²	Supermercados
	Comercio grande	Centros comerciales

**TABLA 1 (continuación). CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES**

GRUPO	GENERO	SUBGENERO
Construcciones cuyo uso principal sea la prestación de servicios profesionales, financieros, científicos o técnicos.		Oficinas
		Consultorios
		Funerarias
		Bancos
		Laboratorios
Edificaciones destinadas a la impartición de educación pública o privada, en modalidad escolarizada, no escolarizada o mixta.	Educación básica	Prescolar
		Escuela primaria
		Escuela secundaria general
		Escuela secundaria técnica
		Telesecundaria
		Bachillerato
		Preparatoria
	Educación superior	Universidades
		Centros de investigación
Salud	Primer nivel de atención	Clínicas
		Consultorios
	Segundo nivel de atención	Hospital general
		Hospital de especialidades
	Tercer nivel de atención	Hospital de alta especialidad
Asistencia social Edificaciones destinadas a la prestación de servicios de cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud dirigidos a sectores vulnerables de la sociedad.		Guarderías para niños
		Casa cuna
		Casa hogar
		Albergues
		Residencias para adultos mayores
Hospedaje Edificaciones que cuentan con dormitorios destinados a ocupantes temporales		Pensión
		Hostales
		Hoteles
		Moteles
Deportivos y recreativos		Albercas
		Gimnasios
		Centros deportivos
		Canchas deportivas
Cultural		Bibliotecas
		Museos
		Casa de cultura



TABLA 1 (continuación). CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES

GRUPO	GENERO	SUBGÉNERO
Religioso		Iglesia Templos
Consumo de alimentos y bebidas		Restaurantes Cafeterías Fondas Cocinas económicas Bares Cantinas Centros nocturnos Discotecas Salones y jardines de fiestas
Transporte		Estaciones y terminales
Comunicaciones		Centros de datos Estaciones y repetidores
Servicios urbanos		Cementerio Deposito vehicular Estación de bomberos Estaciones de servicio de gasolina, Diesel, electricidad, gas y otros combustibles

TÍTULO TERCERO. DE LOS ESTACIONAMIENTOS

CAPITULO I. DIMENSIONES

Artículo 10. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento, sin incluir las áreas de circulación necesarias serán los siguientes:

1. Cajones grandes en batería: 5.00 m x 2.50 m.
2. Cajones chicos en batería: 4.50 m x 2.50 m.
3. Cajones grandes en cordón: 6.00 m x 2.50 m.
4. Cajones chicos en cordón: 5.00 m x 2.50 m

Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
 Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



Artículo 11. Cuando se trate de edificaciones en conjunto, los radios de giro de las vialidades internas deberán garantizar el acceso y maniobra de camiones de bomberos y ambulancias para la adecuada atención de emergencias.

Artículo 12. En los casos de comercios, almacenes, talleres, lavados de autos y usos similares, las áreas destinadas a carga, descarga o espera deberán ubicarse dentro del lote, sin obstruir los espacios de estacionamiento ni las vías públicas, vehiculares o peatonales.

Artículos 13. El ancho mínimo de los cajones destinados a camiones y autobuses será de 3.50 metros en estacionamiento en batería y de 3.00 metros en estacionamiento en cordón. La longitud de dichos cajones deberá definirse con base en el análisis del tipo de vehículos motorizados predominantes en la zona.

Artículo 14. Los edificios deben tener los lugares de estacionamiento que les correspondan según su tipo y ubicación, como se indica en la tabla siguiente:

TABLA 2. CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES

GENERO			CAJONES	UNIDAD
Habitacional	Habitacional unifamiliar	Habitacional aislada	1	Vivienda
		Habitacional adosada	1	Vivienda
	Habitacional plurifamiliar	Viviendas adosadas con acceso común	1	Vivienda
		Habitacionales verticales	1	Vivienda
Abasto		Misceláneas	1	Por cada 60 m ² construidos
		Abarroteras	1	Por cada 60 m ² construidos
		Mercado	1	Por cada 60 m ² construidos
		Centrales de abasto	1	Por cada 150 m ² construidos
		Otros	1	Por 200 m ² construidos



TABLA 2. (continuación) CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES

GENERO		CAJONES	UNIDAD	
Comercio	Tiendas de conveniencia	1	Por cada 30 m ² construidos	
	Local comercial menor a 30m ²	1	Local comercial	
	Local comercial mayor a 30 m ²	1	Por cada 50 m ² construidos	
	Centros comerciales	1	Por cada 50 m ² construidos	
Construcciones cuyo uso principal sea la prestación de servicios profesionales, financieros, científicos o técnicos.	Oficinas	1	Por cada 30 m ² construidos	
	Consultorios	1	Por cada 50 m ² construidos	
	Funerarias	1	Por cada 150 m ² construidos	
	Bancos	1	Por cada 150 m ² construidos	
	Laboratorios	1	Por cada 50 m ² construidos	
Edificaciones destinadas a la impartición de educación pública o privada, en modalidad escolarizada, no escolarizada o mixta.	Educación básica	Preescolar	1	Por cada 60 m ² construidos
		Escuela primaria	1	Por cada 60 m ² construidos
		Escuela secundaria general	1	Por cada 60 m ² construidos
		Escuela secundaria técnica	1	Por cada 60 m ² construidos
		Telesecundaria	1	Por cada 60 m ² construidos
		Bachillerato	1	Por cada 80 m ² construidos
		Preparatoria	1	Por cada 80 m ² construidos
	Educación superior	Universidades	1	Por cada 40 m ² construidos
		Centros de investigación	1	Por cada 50 m ² construidos

**TABLA 2. (continuación) CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES**

GENERO			CAJONES	UNIDAD
Salud	Primer nivel de atención	Clínicas	1	Por cada 50 m ² construidos
		Consultorios	1	Por cada 50 m ² construidos
	Segundo nivel de atención	Hospital general	1	Por cada 50 m ² construidos
		Hospital de especialidades	1	Por cada 50 m ² construidos
	Tercer nivel de atención	Hospital de alta especialidad	1	Por cada 50 m ² construidos
Asistencia social Edificaciones destinadas a la prestación de servicios de cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud dirigidos a sectores vulnerables de la sociedad.		Guarderías para niños	1	Por cada 75 m ² construidos
		Casa cuna	1	Por cada 75 m ² construidos
		Casa hogar	1	Por cada 75 m ² construidos
		Albergues	1	Por cada 75 m ² construidos
		Residencias para adultos mayores	1	Por cada 80 m ² construidos
Hospedaje Edificaciones que cuentan con dormitorios destinados a ocupantes temporales		Pensión	1	Por cada 80 m ² construidos
		Hostales	1	Por cada 60 m ² construidos
		Hoteles	1	Por cada 60 m ² construidos
		Moteles	1	Por cada 60 m ² construidos
Deportivos y recreativos		Albercas	1	Por cada 80 m ² construidos
		Gimnasios	1	Por cada 60 m ² construidos
		Centros deportivos	1	Por cada 60 m ² construidos
		Canchas deportivas	1	Por cada 60 m ² construidos

**TABLA 2. (continuación) CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES**

UNIDAD	GENERO	CAJONES	UNIDAD
Cultural	Bibliotecas	1	Por cada 60 m ² construidos
	Museos	1	Por cada 40 m ² construidos
	Casa de cultura	1	Por cada 60 m ² construidos
Religioso	Iglesia	1	Por cada 50 m ² construidos
	Templos	1	Por cada 50 m ² construidos
Consumo de alimentos y bebidas	Restaurantes	1	Por cada 50 m ² construidos
	Cafeterías	1	Por cada 50 m ² construidos
	Fondas	1	Por cada 50 m ² construidos
	Cocinas económicas	1	Por cada 50 m ² construidos
	Bares	1	Por cada 50 m ² construidos
	Cantinas	1	Por cada 50 m ² construidos
	Centros nocturnos	1	Por cada 50 m ² construidos
	Discotecas	1	Por cada 50 m ² construidos
	Salones y jardines de fiestas	1	Por cada 50 m ² de terreno
Transporte	Estaciones y terminales	1	Por cada 60 m ² construidos
Comunicaciones	Centros de datos	1	Por cada 50 m ² construidos
	Estaciones y repetidores	1	Por cada 50 m ² construidos



TABLA 2. (continuación) CANTIDAD MÍNIMA DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES			
GENERO		CAJONES	UNIDAD
Servicios urbanos	Cementerio	1	Por cada 400 m ² de terreno
	Deposito vehicular	1	Por cada 50 m ² construidos
	Estación de bomberos	1	Por cada 50 m ² construidos
	Estaciones de servicio de gasolina, Diesel, electricidad, gas y otros combustibles	1	Por cada 100 m ² de terreno

Artículo 15. Los cajones de estacionamiento destinados para el uso exclusivo de personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Los cajones contarán con una dimensión mínima de 3.80 metros de ancho por 5.00 metros de largo, para garantizar el espacio necesario para la maniobra y el ascenso o descenso de usuarios de silla de ruedas.
2. El pavimento de estas áreas, así como el de las destinadas a tránsitos peatonales o vehiculares, deberá ejecutarse con materiales firmes, uniformes y antiderrapantes, con acabados lisos, a fin de evitar riesgos de resbalones o accidentes.
3. Las áreas destinadas a este uso deberán localizarse lo más próximo posible a los accesos principales de la edificación o a las zonas de elevadores, preferentemente al mismo nivel de estos. En caso de presentarse desniveles, deberán instalarse rampas de accesibilidad universal.
4. Deberán identificarse mediante el símbolo internacional de accesibilidad, el cual será pintado sobre el pavimento, con dimensiones mínimas de 1.60 metros de altura y ubicado en el centro del cajón.



5. Deberán destinarse cajones de estacionamiento exclusivos para vehículos de personas con discapacidad, en la proporción mínima de uno por cada veinticinco cajones o fracción.

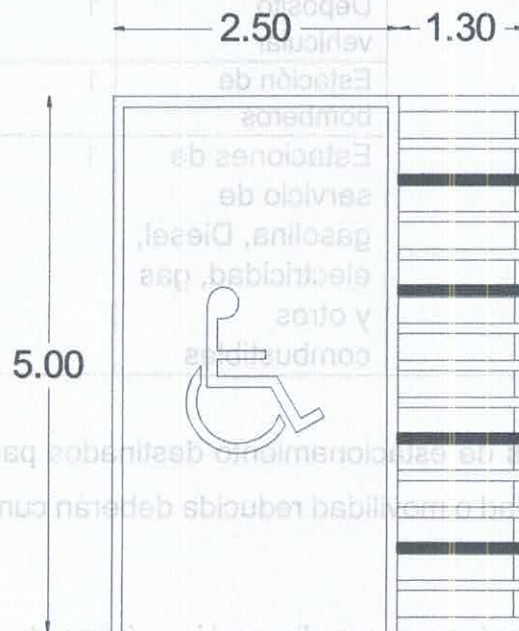


Figura 1. Cajón de estacionamiento para persona con discapacidad.

Artículo 16. La altura libre mínima en todas las áreas de los estacionamientos, incluyendo accesos, salidas y rampas, deberá cumplir estrictamente con los siguientes requisitos dimensionales, medidos desde el nivel de piso terminado hasta el elemento estructural o instalación más bajo:

TABLA 3. ALTURAS LIBRES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTOS

TIPO DE VEHICULO	ALTURA LIBRE MINIMA
Automóviles y Camionetas Ligeras	2.20 metros
Autobuses (Transporte de Pasajeros)	5.00 metros
Camiones (Transporte de Carga y Pesado)	5.50 metros

Artículo 17. Los pasillos destinados a la circulación y maniobra de automóviles y motocicletas deberán cumplir con las siguientes condiciones técnicas:

1. Deberán disponer de un radio de giro mínimo de 7.5 metros, medido al eje de los pasillos.
2. Contar con los anchos mínimos establecidos a continuación.

Artículo 18. En los estacionamientos públicos será obligatorio disponer de carriles independientes y claramente señalizados para las maniobras de entrada y salida de vehículos, los cuales deberán tener una anchura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) cada uno.

Artículo 19. En las áreas de estacionamiento será obligatorio disponer de protecciones adecuadas en los siguientes puntos: rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales. Estas protecciones deberán consistir en dispositivos de seguridad (tales como topes, bolardos o barreras) capaces de resistir los impactos ocasionados por los vehículos, con el objetivo primordial de salvaguardar la integridad de la construcción y garantizar la seguridad de los usuarios.

Artículo 20. Toda edificación o proyecto no contemplada de manera específica en el presente Reglamento deberá someterse al estudio, dictamen y resolución de la autoridad municipal competente. Dicha autoridad será responsable de determinar las condiciones técnicas, normativas y administrativas específicas aplicables para el diseño, construcción y operación de sus áreas de estacionamiento.

Artículo 21. Para efectos de la aplicación de la normatividad de construcción y de densidad, las áreas destinadas a estacionamiento techado, ubicadas en niveles subterráneos (sótanos), no serán contabilizadas como superficie construida dentro del cálculo de la superficie máxima de edificación permitida.



Figura 2. Medidas de los cajones de estacionamiento para vehículos chicos.

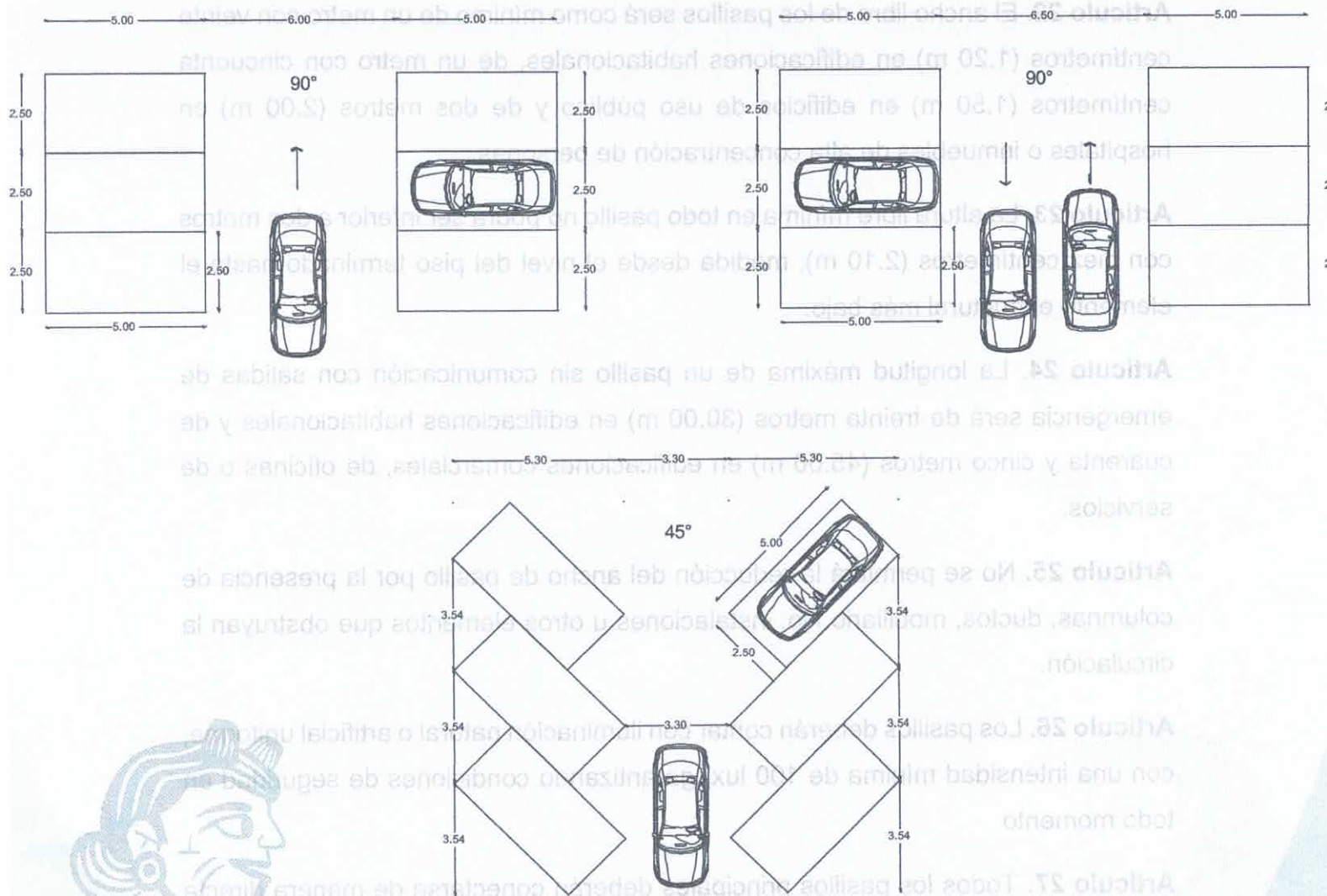


Figura 3. Medidas de los cajones de estacionamiento para vehículos grandes.



TÍTULO CUARTO. DE LAS CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

CAPITULO I. PASILLOS

Artículo 22. El ancho libre de los pasillos será como mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 m) en edificaciones habitacionales, de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en edificios de uso público y de dos metros (2.00 m) en hospitales o inmuebles de alta concentración de personas.

Artículo 23. La altura libre mínima en todo pasillo no podrá ser inferior a dos metros con diez centímetros (2.10 m), medida desde el nivel del piso terminado hasta el elemento estructural más bajo.

Artículo 24. La longitud máxima de un pasillo sin comunicación con salidas de emergencia será de treinta metros (30.00 m) en edificaciones habitacionales y de cuarenta y cinco metros (45.00 m) en edificaciones comerciales, de oficinas o de servicios.

Artículo 25. No se permitirá la reducción del ancho de pasillo por la presencia de columnas, ductos, mobiliario fijo, instalaciones u otros elementos que obstruyan la circulación.

Artículo 26. Los pasillos deberán contar con iluminación natural o artificial uniforme, con una intensidad mínima de 100 lux, garantizando condiciones de seguridad en todo momento

Artículo 27. Todos los pasillos principales deberán conectarse de manera directa con rutas de evacuación y salidas de emergencia, las cuales deberán permanecer libres de obstáculos y contar con señalización visible y permanente.

Artículo 28. Los acabados de piso deberán ejecutarse con materiales firmes, lisos y antiderrapantes, prohibiéndose el uso de recubrimientos resbaladizos o reflectantes que comprometan la seguridad de los usuarios.



CAPITULO II. ESCALERAS

Artículo 29. Las escaleras deberán diseñarse y construirse de manera que garanticen seguridad, accesibilidad y funcionalidad.

Artículo 30. El peralte de los escalones en edificaciones habitacionales deberá tener una altura mínima de diez centímetros (10.00 cm) y máxima de dieciocho centímetros (18.00 cm).

Artículo 31. La huella de los escalones deberá tener una profundidad mínima de veinticinco centímetros (25.00 cm) en todos los casos.

Artículo 32. No se permitirá un número mayor a catorce (14) escalones consecutivos sin la existencia de un descanso intermedio.

Artículo 33. Los descansos deberán contar con un ancho y longitud iguales al de la escalera, garantizando la seguridad de los usuarios.

Artículo 34. Las escaleras deberán contar con un ancho libre mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 m) en edificaciones públicas y de noventa centímetros (90 cm) en edificaciones habitacionales unifamiliares.

Artículo 35. Los escalones deberán ser uniformes en dimensiones, permitiéndose únicamente variaciones de ± 3 mm en el peralte o la huella.

Artículo 36. Se deberán colocar franjas antideslizantes en el borde de cada peldaño, con un ancho mínimo de dos centímetros y medio (2.50 cm).

Artículo 37. Al inicio y al final de los tramos de escalera se colocarán franjas de advertencia con pavimento podotáctil, separadas treinta centímetros (30.00 cm) de la unión entre el peralte y el área de aproximación.

Artículo 38. Las escaleras deberán contar con pasamanos en ambos lados, a una altura de noventa a cien centímetros (90 a 100 cm), prolongándose treinta centímetros (30 cm) antes del inicio y después del final de cada tramo.



CAPITULO III. RAMPAS

Artículo 39. Las rampas constituyen un elemento obligatorio de accesibilidad en edificaciones de uso habitacional plurifamiliar, público y de concentración, así como en los espacios de uso común del entorno urbano.

Artículo 40. El ancho libre mínimo de las rampas será de un metro con veinte centímetros (1.20 m) en edificaciones públicas y de noventa centímetros (90.00 cm) en viviendas unifamiliares.

Artículo 41. La pendiente máxima será de 8%; excepcionalmente podrá llegar a 10% siempre que la longitud no exceda los tres metros (3.00 m).

Artículo 42. En rampas de más de nueve metros (9.00 m) de desarrollo se deberá incluir un descanso intermedio de dimensiones iguales o mayores al ancho de la rampa.

Artículo 43. Los descansos también deberán instalarse en cambios de dirección, con dimensiones mínimas de un metro cincuenta centímetros por un metro con cincuenta centímetros (1.50 m x 1.50 m) para permitir maniobras de silla de ruedas.

Artículo 44. La superficie deberá ser continua, firme, estable y con acabado antiderrapante, en rampas con pendiente superior al 6%, se deberá colocar un zócalo o bordillo lateral de al menos diez centímetros (10.00 cm) de altura para evitar deslizamientos.

Artículo 45. Todas las rampas deberán contar con pasamanos en ambos lados, a una altura entre noventa y cien centímetros (90.00 cm y 100.00 cm), prolongándose treinta centímetros (30.00 cm) antes y después de su inicio y final, los pasamanos deberán ser continuos, firmes, de sección ergonómica y de material no cortante.

Artículo 46. En edificaciones de uso público de más de dos niveles deberá existir, además de rampas, otro medio accesible como plataformas, salvaescaleras o elevadores.



Artículo 47. En hospitales, centros educativos y edificaciones de servicios esenciales, las rampas serán de uso obligatorio y prioritario, debiendo diseñarse con mayor amplitud para tránsito simultáneo.

Artículo 48. Los accesos a rampas deberán estar conectados a rutas accesibles, libres de obstáculos, y con señalización visible y táctil.

Artículo 49. Las rampas ubicadas en el espacio público (banquetas, plazas, vialidades) deberán ajustarse a los lineamientos de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad y su reglamento.

CAPITULO IV. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 50. Se deberán eliminar las barreras arquitectónicas mediante la incorporación de rampas, elevadores u otros dispositivos que permitan el acceso a todas las áreas de la edificación.

Artículo 51. La totalidad de los accesos, tanto principales como secundarios, deberán contar con dimensiones que garanticen la accesibilidad universal, asegurando el libre tránsito de todas las personas con movilidad reducida. Esto incluye, pero no se limita a, el paso expedito de usuarios de sillas de ruedas, sillas de ruedas motorizadas, personas que utilicen muletas o bastones, y aquellas que requieran de asistencia.

Artículo 52. En rampas y escaleras será obligatoria la colocación de pasamanos continuos, a ambos lados, con alturas comprendidas entre noventa y cien centímetros (90.00 cm y 100.00 cm), resistentes y de fácil sujeción.

Artículo 53. Los pasillos, corredores, circulaciones y áreas comunes al interior de las edificaciones deberán tener un ancho libre suficiente, mantenido en todo momento libre de obstáculos fijos o temporales, que garantice el desplazamiento



seguro, continuo y autónomo de todas las personas, especialmente aquellas con discapacidad o movilidad reducida.

Artículo 54. En todos los cruces, accesos principales y zonas de espera deberán preverse espacios de maniobra con diámetro mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) para permitir giros completos de sillas de ruedas.

Artículo 55. Toda señalización informativa, direccional y de seguridad instalada en edificios de uso público deberá cumplir rigurosamente con criterios de accesibilidad, utilizando pictogramas universales, colores de contraste, materiales fotoluminiscentes y complementos en sistema braille en accesos, sanitarios, oficinas y áreas de servicio.

Artículo 56. Las circulaciones, áreas de reunión y zonas de ocupación temporal o permanente deberán estar dotadas con sistemas de alarma de emergencia que incorporen formatos duales alarmas auditivas (con volumen e intensidad adecuados) y alarmas visuales (estroboscópicas o lumínicas de alta densidad), con el fin de garantizar la percepción de la alerta y la evacuación segura y oportuna de todas las personas, incluidas aquellas con discapacidad sensorial.

Artículo 57. Los proyectos arquitectónicos para edificaciones nuevas y remodelaciones mayores deberán integrar desde su concepción criterios de accesibilidad universal, sujetos a dictamen y verificación de la autoridad competente.

Artículo 58. Dentro de las rutas accesibles, las escaleras eléctricas y las bandas transportadoras no se considerarán como medio de desplazamiento apto para personas usuarias de silla de ruedas o con movilidad severamente reducida. Para dichos casos deberán preverse rampas, salvaescaleras, elevadores, plataformas elevadoras verticales u horizontales.

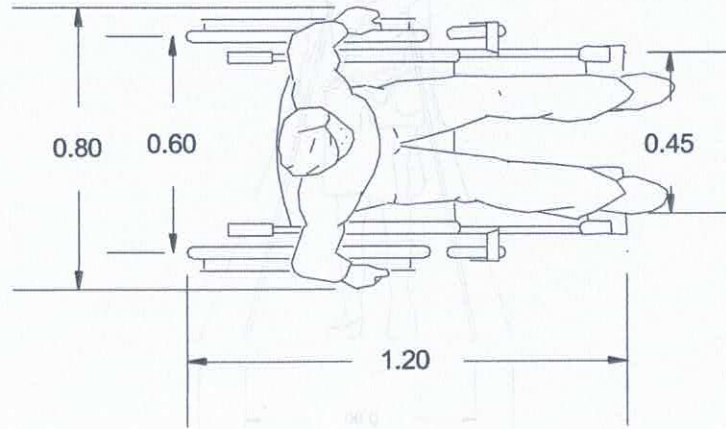


Figura 4. Situación estática de la persona usuaria de silla de ruedas.

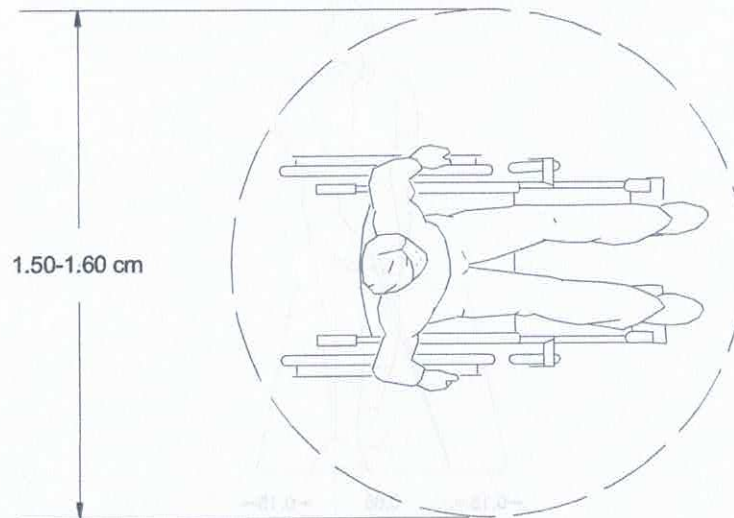


Figura 5. Movimientos y radio de giro de la persona usuaria de silla de ruedas.

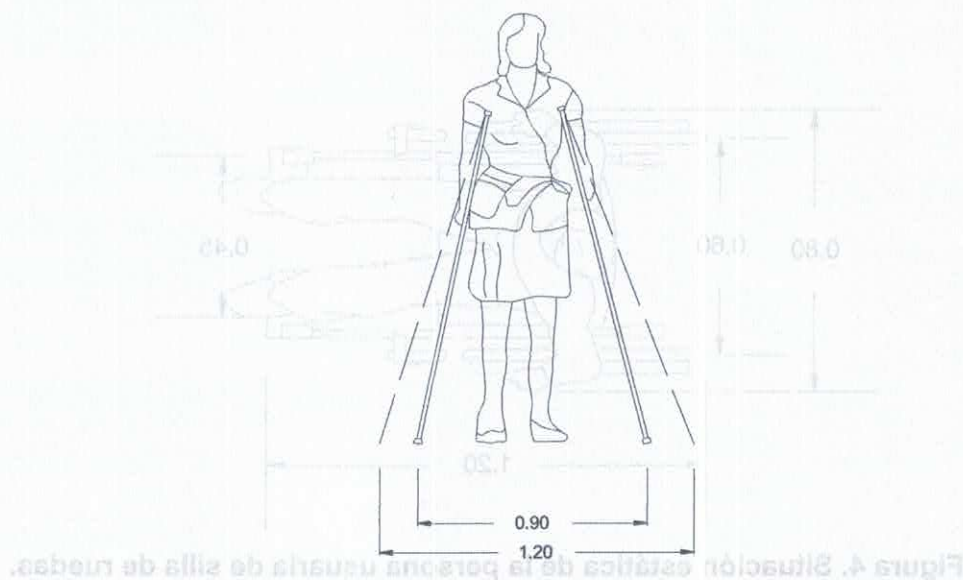


Figura 6. Persona con muletas.



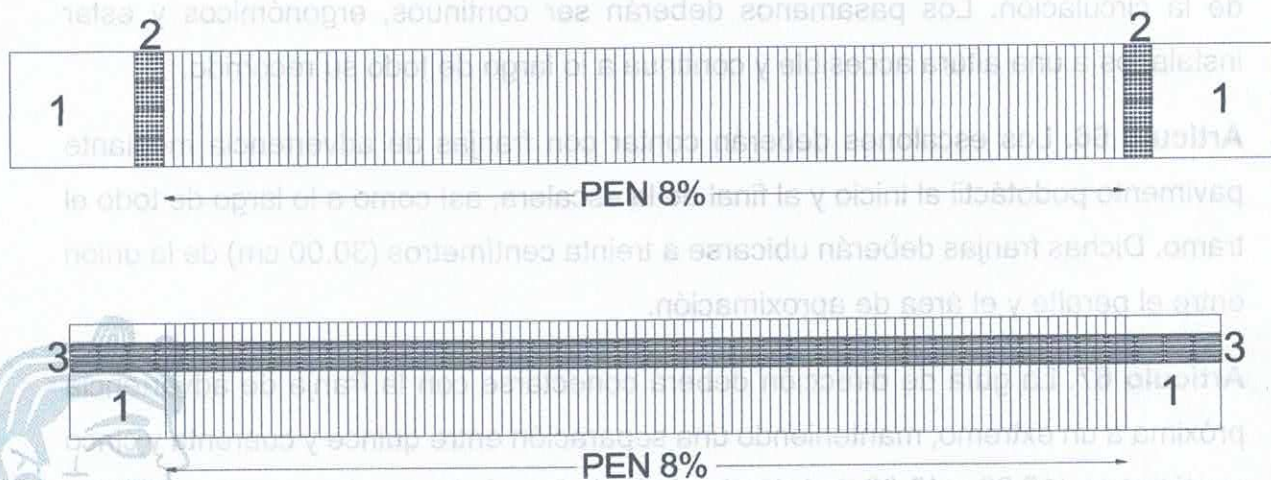
Figura 7. Persona con bastón blanco.



Artículo 59. Cuando los elementos constructivos tengan lados expuestos hacia vacíos con una altura comprendida entre tres y treinta centímetros (3.00 y 30.00 cm), deberán contar con una guarnición con altura mínima de diez centímetros (10 cm). Esta disposición no será exigible en los casos en que se instale un barandal de protección

Artículo 60. Permitir una aproximación en línea recta a la rampa, al menos en los últimos cuarenta centímetros (40.00 cm), con proximidad a un pasamanos ubicado entre quince y cuarenta y cinco centímetros (15.00 y 45.00 cm) respecto al eje de la guía.

Artículo 61. En rampas con pendientes iguales o menores al 5%, las guías podotáctiles deberán continuar a lo largo de la rampa. Esta disposición no será aplicable cuando se coloquen franjas de pavimento podotáctil, como lo requiere el caso de rampas con pendientes mayores al 5%.



1. Área de aproximación o descanso.
2. Pavimento podotáctil de advertencia
3. Pavimento podotáctil de guía de dirección

Figura 8. Especificaciones de las rampas.



Artículo 62. En las rutas accesibles, las escaleras no se considerarán como un medio de desplazamiento adecuado para personas usuarias de silla de ruedas. Para garantizar su desplazamiento seguro y la continuidad de la ruta accesible, deberán preverse rampas, salvaescaleras, elevadores, plataformas o rampas eléctricas.

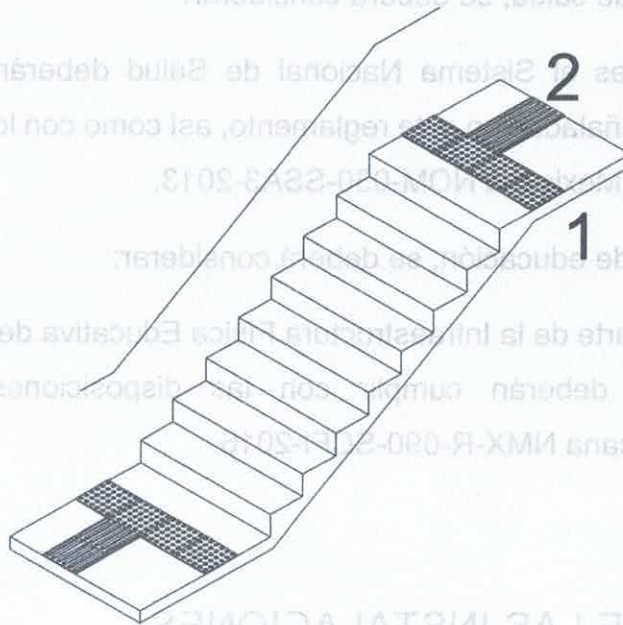
Artículo 63. Cada tramo de escalera deberá contar, en su inicio y en su final, con un área de aproximación y descanso horizontal libre cuyo ancho sea, como mínimo, igual al de la escalera, y cuya profundidad no sea menor a un metro con veinte centímetros (1.20 m), con el objetivo de permitir la transición segura del usuario y la maniobra de ayudas técnicas

Artículo 64. Todos los escalones de las escaleras deberán contar con acabados o franjas antideslizantes. Dichas franjas deberán tener un ancho mínimo de dos centímetros y medio (2.50 cm) para minimizar el riesgo de resbalones.

Artículo 65. Cada tramo de escalera deberá contar con pasamanos a ambos lados de la circulación. Los pasamanos deberán ser continuos, ergonómicos y estar instalados a una altura accesible y continua a lo largo de todo su recorrido.

Artículo 66. Los escalones deberán contar con franjas de advertencia mediante pavimento podotáctil al inicio y al final de la escalera, así como a lo largo de todo el tramo. Dichas franjas deberán ubicarse a treinta centímetros (30.00 cm) de la unión entre el peralte y el área de aproximación.

Artículo 67. La guía de dirección deberá conectarse con la franja de advertencia próxima a un extremo, manteniendo una separación entre quince y cuarenta y cinco centímetros (15.00 y 45.00 cm) desde el eje de la guía hasta el pasamanos.



1. Pavimento podotáctil de advertencia

2. Pavimento podotáctil de guía de dirección

Figura 9. Especificaciones de las escaleras.

Artículo 68. Para el caso de edificios no habitacionales, se deberá considerar:

1. Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 15 del presente reglamento.
2. Área destinada, en interiores o exteriores, para que los perros de asistencia puedan realizar sus necesidades fisiológicas.

Artículo 69. Para el caso de edificios de vivienda plurifamiliar y de uso compartido, se deberá considerar:

1. Se deberá contar con al menos una ruta accesible que conecte la vía pública con el acceso principal de la edificación o edificaciones dentro del inmueble.
2. Cuando existan espacios públicos exteriores, áreas verdes o jardines, deberán disponerse rutas accesibles que incluyan las correspondientes áreas de descanso.



Artículo 70. Para el caso de edificios de salud, se deberá considerar:

1. Las edificaciones pertenecientes al Sistema Nacional de Salud deberán cumplir con las disposiciones señaladas en este reglamento, así como con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-030-SSA3-2013.

Artículo 71. Para el caso de edificios de educación, se deberá considerar:

1. Las edificaciones que forman parte de la Infraestructura Física Educativa del Sistema Educativo Nacional deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Norma Mexicana NMX-R-090-SCFI-2016.

TITULO QUINTO. DE LAS INSTALACIONES

CAPITULO I. INSTALACIONES HIDRÁULICAS

Artículo 72. Las instalaciones hidráulicas en edificaciones deberán proyectarse, ejecutarse y mantenerse en condiciones que garanticen el suministro suficiente, continuo, seguro y de calidad del agua potable para los distintos usos de la edificación.

Artículo 73. Los materiales no deberán ser tóxicos, resistentes a la corrosión y al uso previsto, evitando aquellos que puedan alterar la calidad del agua, la instalación de tuberías deberá garantizar la protección contra contaminación, evitando conexiones cruzadas con la red sanitaria o pluvial.

Artículo 74. Las uniones deberán ser herméticas y probadas mediante pruebas de presión hidráulica conforme a las normas aplicables.

Artículo 75. La capacidad mínima de almacenamiento deberá ser equivalente a un día de consumo total de la edificación, los tinacos y cisternas deberán estar dotados de tapas herméticas, ventilación protegida y registros accesibles para mantenimiento.

Artículo 76. Las edificaciones que se mencionan a continuación estarán obligadas a contar con sistemas de reúso de agua residual tratada, de conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables:

1. Edificaciones habitacionales y no habitacionales cuya superficie construida sea igual o mayor a 2,500 m².
2. Establecimientos destinados al lavado de vehículos automotores, en cualquiera de sus modalidades.
3. Otras edificaciones que determine expresamente la Administración Municipal en ejercicio de sus facultades.

CAPITULO II. INSTALACIONES SANITARIAS

Artículo 77. Todas las edificaciones deberán contar con instalaciones sanitarias y sistemas de drenaje que aseguren la evacuación adecuada de las aguas residuales domésticas, comerciales e industriales, así como de las aguas pluviales.

Artículo 78. El diseño y construcción de las instalaciones deberán cumplir con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables, entre ellas: NOM-001-CONAGUA-2011: Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba.

Artículo 79. En edificaciones de uso público, mixto o de concentración, las instalaciones deberán considerar caudales de diseño suficientes para el uso simultáneo de los servicios sanitarios.

Artículo 80. Las tuberías de desagüe deberán diseñarse con pendientes mínimas que aseguren un flujo continuo, evitando obstrucciones o sedimentaciones, el diámetro mínimo de las tuberías de descarga sanitaria será de cien milímetros o



cuatro pulgadas (100 mm o 4"), salvo en descargas individuales de muebles, que podrán reducirse conforme a norma.

Artículo 81. Los sistemas deberán prever ventilación sanitaria mediante columnas o tubos de ventilación que impidan la acumulación de gases y olores, en edificaciones no habitacionales, se deberá prever el manejo independiente de aguas residuales con contaminantes específicos, de acuerdo con las disposiciones de la autoridad competente.

Artículo 82. Los materiales empleados en tuberías, registros y conexiones deberán ser resistentes a la corrosión, abrasión y cargas externas, cumpliendo con normas de fabricación nacionales o internacionales, todas las uniones deberán ser herméticas y capaces de soportar pruebas hidráulicas de presión o infiltración, según corresponda.

Artículo 83. Las tuberías enterradas deberán colocarse con un recubrimiento mínimo que dependerá del tipo de proyecto a ejecutar, de la profundidad de colocación y de las cargas externas esperadas.

Artículo 84. Se deberá garantizar la accesibilidad a registros, trampas y coladeras para permitir el mantenimiento periódico.

Artículo 85. Los sistemas pluviales deberán diseñarse para captar, conducir y descargar el agua de lluvia de manera segura hacia los sistemas municipales o hacia cuerpos receptores autorizados.

Artículo 86. Las bajadas pluviales deberán ser independientes de las descargas sanitarias, las azoteas, patios y áreas exteriores deberán contar con coladeras pluviales con rejillas de protección.

Artículo 87. El propietario o responsable de la edificación será responsable del mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones.



Artículo 88. Se deberán limpiar periódicamente trampas de grasa, registros sanitarios y pluviales, así como revisar la ventilación sanitaria.

Artículo 89. En caso de edificaciones de uso no habitacional, se deberán entregar reportes de mantenimiento a la autoridad cuando ésta lo requiera.

Artículo 90. Las edificaciones habitacionales y no habitacionales situadas en áreas sin alcantarillado deberán contar con biodigestores u otro sistema de saneamiento alternativo aprobado por la autoridad competente.

Artículo 91. El diseño de los biodigestores deberá garantizar la captación, tratamiento y disposición de aguas residuales de manera segura, evitando riesgos de contaminación al suelo, al subsuelo o a fuentes de agua superficiales.

Artículo 92. Queda prohibido instalar fosas sépticas, registros sanitarios, trampas de grasa o cualquier infraestructura de drenaje sobre la vía pública

Artículo 93. Las conexiones domiciliarias o de edificaciones a la red de alcantarillado deberán realizarse en el interior del predio, respetando los límites de la propiedad privada.

Artículo 94. Cualquier obra de conexión que requiera intervención en la vía pública deberá contar con permiso previo, señalización temporal y medidas de seguridad para peatones y vehículos, conforme a la normatividad municipal.

Artículo 95. La autoridad municipal podrá imponer sanciones, multas o medidas correctivas a quienes incumplan estas disposiciones, además de exigir la restitución del espacio público a su condición original.



CAPITULO III. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 96. Las instalaciones eléctricas deberán cumplir estrictamente con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012, Instalaciones Eléctricas (Utilización), así como con las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

Su aplicación será de carácter obligatorio en todas las edificaciones de uso habitacional, comercial, industrial, de servicios y de equipamiento institucional, garantizando la seguridad, eficiencia y confiabilidad de estas.

Artículo 97. La selección de conductores y canalizaciones deberá realizarse en función de la capacidad de corriente, tipo de aislamiento, condiciones ambientales y método de instalación, asegurando la adecuada conducción eléctrica y evitando riesgos por sobrecalentamiento o deterioro prematuro.

Artículo 98. Todos los circuitos deberán contar con dispositivos de protección contra sobrecorriente, cortocircuito y falla a tierra, tales como interruptores termomagnéticos, diferenciales y fusibles, instalados conforme a la capacidad y uso del sistema.

Artículo 99. Se deberá implementar un sistema de conexión a tierra en cumplimiento con la NOM-001-SEDE-2012, garantizando la continuidad eléctrica, la protección de las personas y la seguridad operativa de los equipos.

Artículo 100. El cálculo de la demanda eléctrica se realizará considerando las áreas funcionales de la edificación, el balanceo de fases y la separación de circuitos críticos, a fin de optimizar el consumo y garantizar la continuidad del servicio.

Artículo 101. Se deberán establecer niveles mínimos de iluminación de acuerdo con la naturaleza del espacio, así como la ubicación estratégica de tomacorrientes. En áreas húmedas, técnicas y administrativas se deberá cumplir con las distancias de seguridad establecidas en la normatividad aplicable.



Artículo 102. Se deberá garantizar la ejecución de un programa de mantenimiento periódico de las instalaciones eléctricas, conforme a lo establecido en la NOM-029-STPS-2011, incluyendo la elaboración y resguardo de bitácoras, registros técnicos y protocolos de seguridad que acrediten las revisiones realizadas.

CAPITULO IV. INSTALACIONES ESPECIALES

INSTALACIONES DE GAS

Artículo 103. Las instalaciones de gas ya sean natural o LP, deberán cumplir con la NOM-004-SEDG-2004 y demás normatividad aplicable, los materiales y equipos deberán ser certificados y adecuados para el tipo de gas utilizado.

Artículo 104. Las redes deberán diseñarse con planos aprobados y contar con válvulas de seccionamiento por nivel, área y equipos de consumo.

Artículo 105. Los tanques estacionarios deberán ubicarse en áreas ventiladas, señalizadas y con distancias mínimas de seguridad respecto a accesos y colindancias.

Artículo 106. Se prohíbe instalar tanques portátiles de más de 30 kg en interiores de viviendas o locales.

Artículo 107. Será obligatorio el mantenimiento periódico y la sustitución de componentes que presenten desgaste o corrosión, todas las instalaciones deberán someterse a pruebas de hermeticidad antes de su operación

Artículo 108. En edificios de uso público, deberá garantizarse un sistema de detección de fugas y dispositivos de corte automático.



INSTALACIONES DE VOZ Y DATOS

Artículo 109. Las edificaciones deberán prever ductos, registros y canalizaciones para telefonía, internet, fibra óptica, televisión por cable y sistemas análogos.

Artículo 110. Se promoverá el diseño de infraestructura subterránea para evitar cableado aéreo visible en fachadas.

Artículo 111. Las instalaciones deberán cumplir con la NOM-001-SCFI-2018 para equipos electrónicos y sistemas de telecomunicaciones.

Artículo 112. En edificios de oficinas, comerciales y habitacionales plurifamiliares, deberán contemplarse cuartos técnicos para alojar equipos de telecomunicaciones.

Artículo 113. Será obligatoria la señalización en registros y tableros de telecomunicaciones, los registros deberán garantizar accesibilidad y seguridad sin obstruir circulaciones.

Artículo 114. Los materiales utilizados en canalizaciones deberán ser no propagadores de flama.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 115. Todas las edificaciones deberán cumplir con la NOM-002-STPS-2010 en materia de prevención y protección contra incendios.

Artículo 116. Las instalaciones hidráulicas contra incendio deberán dimensionarse según la carga de fuego del inmueble.

Artículo 117. En edificaciones de más de 3 niveles o con concentración de público, será obligatorio un sistema fijo de rociadores automáticos.

Artículo 118. Las áreas de riesgo elevado deberán contar con gabinetes equipados con mangueras, boquillas y extintores portátiles.



Artículo 119. La detección de humo, calor y gases deberá instalarse en áreas cerradas y cuartos de máquinas, todos los sistemas deberán contar con alarmas audibles y visibles (incluyendo estroboscópicas para accesibilidad).

Artículo 120. Los hidrantes deberán ubicarse estratégicamente en interiores y exteriores, con señalización visible y libre de obstáculos, será obligatorio realizar pruebas de presión y caudal al menos una vez al año, documentando los resultados en bitácoras de seguridad.

TITULO SEXTO. DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

CAPITULO I. GENERALIDADES

Artículo 121. Las edificaciones habitacionales, no habitacionales, comerciales, industriales, de servicios y de equipamiento deberán diseñarse y construirse aplicando criterios de eficiencia energética y sustentabilidad ambiental.

Artículo 122. El cumplimiento de este apartado será obligatorio conforme a la Ley para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía, la Ley de Transición Energética y demás Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 123. Se deberá privilegiar el uso racional de los recursos naturales, la reducción de emisiones contaminantes y la optimización del ciclo de vida de los materiales.

ILUMINACIÓN

Artículo 124. Las edificaciones deberán incorporar sistemas de iluminación de alta eficiencia, incluyendo lámparas tipo LED, y otros sistemas certificados por la NOM-030-ENER-2016.



Artículo 125. Se fomentará el aprovechamiento de la iluminación natural mediante ventanas, tragaluces, domos translúcidos o fachadas de control solar.

Artículo 126. En áreas de circulación, estacionamientos y servicios generales deberán instalarse sensores de presencia, temporizadores o sistemas de control centralizado que reduzcan el consumo eléctrico.

Artículo 127. La iluminación de emergencia deberá funcionar de manera autónoma durante al menos 90 minutos posteriores a un corte eléctrico, se prohíbe el uso de focos incandescentes en edificaciones nuevas o remodelaciones.

Artículo 128. Las edificaciones deberán aprovechar la orientación y la ubicación de los vanos para maximizar la luz natural, reducir consumo eléctrico y mejorar el confort visual.

SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO, VENTILACIÓN Y CONTROL CLIMÁTICO

Artículo 129. Los equipos de climatización deberán cumplir con las disposiciones de la NOM-011-ENER-2006 y la NOM-008-ENER-2001 en materia de eficiencia energética.

Artículo 130. Se promoverá el uso de sistemas pasivos de ventilación cruzada, fachadas ventiladas, techos verdes y materiales con alta inercia térmica.

Artículo 131. En inmuebles de más de 1,000 m² será obligatorio un sistema de control centralizado para monitorear temperatura, humedad y consumo energético.

Artículo 132. Los porcentajes mínimos de vanos serán:

1. Habitacional: 15% del área de piso de cada recinto.
2. Oficinas y escuelas: 20% del área de piso de cada recinto.
3. Hospitales, clínicas y laboratorios: 25% del área de piso de cada recinto.

Artículo 133. La ventilación natural será prioritaria; los sistemas mecánicos solo podrán emplearse como soporte cuando no sea suficiente la ventilación pasiva.



Artículo 134. Se deberán prever recorridos de ventilación cruzada y ductos para garantizar la renovación de aire en cada recinto.

AGUA CALIENTE Y ENERGÍA RENOVABLE

Artículo 135. En edificaciones habitacionales y de servicios, la instalación de sistemas solares térmicos será de carácter **opcional**, pudiendo implementarse como una medida para mejorar el rendimiento térmico y contribuir al ahorro en el consumo de gas.

Artículo 136. Los edificios con alta demanda eléctrica deberán prever la instalación de sistemas fotovoltaicos conforme a la NOM-001-SEDE-2012 y la NOM-013-ENER-2013.

ENVOLVENTE TÉRMICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 137. Los muros, techos, ventanas y demás componentes deberán cumplir con la NOM-020-ENER-2011 en edificaciones habitacionales y con la NOM-008-ENER-2001 en edificaciones no habitacionales.

Artículo 138. Las ventanas deberán contar con vidrios de control solar, doble acristalamiento o recubrimientos especiales de acuerdo con la zona climática.

Artículo 139. Las cubiertas deberán incluir aislamiento térmico o reflectivo que reduzca la ganancia de calor.

Artículo 140. Los acabados exteriores deberán diseñarse para optimizar el confort térmico y reducir el uso de climatización artificial.

SISTEMAS DE CAPTACIÓN PLUVIAL Y APROVECHAMIENTO DE AGUA

Artículo 141. Toda edificación con superficie construida mayor a quinientos metros cuadrados (500 m²) deberá instalar sistemas de captación y almacenamiento de agua pluvial.



Artículo 142. El agua captada deberá destinarse, al menos, para riego de áreas verdes, limpieza de espacios comunes y alimentación de sistemas de descarga sanitaria.

Artículo 143. Los sistemas de captación deberán incluir filtros de sólidos, canaletas, bajantes pluviales, cisternas de almacenamiento y dispositivos de control de rebose.

Artículo 144. En edificaciones de carácter habitacional colectivo, industrial o de servicios, será obligatorio contar con un diseño hidráulico que integre la captación pluvial con los sistemas de agua potable y drenaje.

Artículo 145. En zonas con escasez hídrica, el uso de captación pluvial será obligatorio en todas las edificaciones nuevas, sin excepción.

Artículo 146. Los materiales y componentes de almacenamiento deberán cumplir con la NMX-AA-164-SCFI-2013 relativa a sistemas de captación de agua de lluvia.

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I. LINEAMIENTOS DE IMAGEN Y CONTEXTO URBANO

IMAGEN URBANA

Artículo 147. Todo proyecto constructivo deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tonanitla vigente, así como con los lineamientos específicos que la autoridad determine para zonas de valor histórico, cultural o ambiental.

Artículo 148. Los diseños arquitectónicos deberán contribuir a la consolidación de una imagen urbana ordenada, coherente y compatible con la identidad del municipio, evitando elementos discordantes que afecten el paisaje urbano.



Artículo 149. Las edificaciones deberán integrarse armónicamente al entorno urbano inmediato, respetando las características de volumetría, escala, proporción y materialidad predominantes en la zona.

ZONIFICACIÓN URBANA

Artículo 150. La zonificación de los predios se sujetará al Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 151. Los usos de suelo permitidos, condicionados y prohibidos deberán cumplirse estrictamente.

Artículo 152. En zonas habitacionales, comerciales, industriales y de servicios, las construcciones deberán garantizar compatibilidad con el entorno urbano.

Artículo 153. El incumplimiento de la zonificación será motivo de sanciones y clausura de obra.

Artículo 154. Los parámetros de ocupación del suelo para edificaciones de uso habitacional, salvo que el Programa de Desarrollo Urbano disponga lo contrario, serán los siguientes:

1. **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):** Define el porcentaje máximo del predio que puede ocuparse en planta baja, el cual no deberá exceder del 0.70 (70%).
2. **CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo):** Indica la relación entre la superficie total construida y la superficie del terreno, con un máximo de 2.10 en zonas habitacionales de tres niveles y/o nueve (9) metros desde el nivel de banquetta hasta el punto más alto de la edificación, sin considerar elementos técnicos como tinacos, antenas o equipos especiales.
3. **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo):** Corresponde al porcentaje mínimo del predio que deberá mantenerse con superficie natural o



permeable, con un valor no menor al 0.30 (30%), destinada a patios, jardines o espacios abiertos.

4. **Número de viviendas permitidas:** El número máximo de viviendas por predio será determinado por la superficie del mismo, aplicando un coeficiente de densidad habitacional establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

LICENCIA DE USO DE SUELO

Artículo 155. Ninguna construcción, ampliación o modificación podrá realizarse sin licencia de uso de suelo expedida por la autoridad competente.

Artículo 156. La licencia deberá corresponder a la zonificación determinada en el Plan de Desarrollo Urbano y Reglamentos Municipales vigentes.

Artículo 157. Los cambios de uso de suelo estarán sujetos a estudios de factibilidad técnica, urbana, ambiental y de movilidad.

Artículo 158. La licencia de uso de suelo deberá ser congruente con el tipo de construcción proyectada y con el uso al que se destinará la edificación, en concordancia con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y en las disposiciones aplicables del Reglamento de Construcción.

Artículo 159. La construcción que se realice sin contar con la licencia de uso de suelo o en contravención a la misma será suspendida de inmediato, sin perjuicio de las sanciones administrativas y legales correspondientes.

Artículo 160. La autoridad municipal podrá realizar verificaciones periódicas para comprobar que las edificaciones se ajusten al uso de suelo autorizado, quedando facultada para imponer medidas de seguridad y sanciones en caso de incumplimiento.



NÚMERO OFICIAL

Artículo 161. Toda edificación, ya sea de uso habitacional, comercial, industrial, de servicios o equipamiento, deberá contar con número oficial asignado por la autoridad municipal competente.

Artículo 162. El número oficial deberá colocarse en un lugar visible desde la vía pública, con materiales duraderos, de dimensiones adecuadas y con iluminación en caso de edificaciones de uso no habitacional.

Artículo 163. Queda prohibida la alteración, duplicidad o cambio no autorizado del número oficial.

ALINEAMIENTO

Artículo 164. Antes de iniciar cualquier obra, el propietario o responsable deberá tramitar el alineamiento y número oficial ante la autoridad competente.

Artículo 165. El alineamiento definirá la relación de la edificación con la vía pública, banquetas y colindancias, garantizando el respeto a la normatividad de la franja de uso común, retiros y restricciones de construcción.

Artículo 166. El incumplimiento del alineamiento será causa de suspensión o demolición parcial de la obra en la parte afectada.

CAPITULO II. BANQUETAS

Artículo 167. Las banquetas en proyectos de conjunto urbano deberán cumplir con lo establecido en el presente Reglamento y en las normas técnicas aplicables, garantizando accesibilidad, seguridad y funcionalidad para el peatón.

Artículo 168. Para su diseño y ejecución se deberán considerar las siguientes disposiciones:



1. **Franja de circulación peatonal:** Toda banqueta deberá contar con una franja destinada exclusivamente a la circulación peatonal, libre de obstáculos, con dimensiones suficientes para garantizar la accesibilidad universal.
2. **Franja de guarnición:** Deberá incluirse una franja de guarnición que delimite adecuadamente la banqueta respecto a la vialidad vehicular, cumpliendo con las especificaciones de seguridad y visibilidad.
3. **Franja de mobiliario urbano y vegetación:** En caso de instalar mobiliario urbano (bancas, luminarias, señalización, entre otros) o vegetación, estos deberán colocarse dentro de la franja destinada para tal fin, sin invadir la franja de circulación peatonal.
4. **Pendiente y nivelación:** Todas las franjas deberán mantenerse al mismo nivel y con una pendiente continua máxima del dos por ciento (2%) en sentido transversal, a fin de garantizar un adecuado desalojo del drenaje pluvial sin afectar la accesibilidad peatonal.

FRANJA PEATONAL

Artículo 169. La franja peatonal deberá contar con un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en zonas residenciales y dos metros (2.00 m) en áreas comerciales o de alta afluencia, garantizando la circulación de personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 170. La franja peatonal deberá mantenerse al mismo nivel y con una pendiente transversal máxima del 2%, permitiendo un adecuado drenaje pluvial y evitando encharcamientos.

Artículo 171. La franja peatonal deberá integrarse de manera continua con rampas de acceso, entradas a edificaciones, paradas de transporte público y demás elementos de conectividad urbana.

Artículo 172. Cuando se incluyan árboles o plantas, estos deberán ubicarse fuera de la franja peatonal o en franjas específicas de mobiliario urbano y vegetación, asegurando que no obstaculicen la circulación.

Artículo 173. Las franjas peatonales deberán contar con una altura libre mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m), garantizando la seguridad, comodidad y accesibilidad de los usuarios.

Artículo 174. Excepcionalmente, solo se permitirá una franja peatonal de menor dimensión en aquellos casos donde, por limitaciones físicas del terreno, edificaciones colindantes, o en franjas ya existentes, no sea posible ampliar el área de circulación peatonal.

Artículo 175. Para que el área de un cajete sea considerada como parte de la franja de circulación peatonal, este deberá estar cubierto con protectores rígidos que garanticen la seguridad de los transeúntes y eviten accidentes por desniveles en la banqueta.

FRANJA DE GUARNICIÓN

Artículo 176. La franja de guarnición tendrá como finalidad separar la banqueta de la vialidad, brindando seguridad al peatón y delimitando claramente las áreas de circulación vehicular y peatonal, deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Ubicarse de manera continua a lo largo del arroyo vehicular.
2. Contar con un ancho mínimo de veinte centímetros (20.00 cm), el cual podrá ampliarse en función de las características del proyecto urbano.
3. Tener un diseño y acabado resistente a impactos, cargas laterales y condiciones de intemperie.
4. No podrá invadirse con mobiliario urbano, vegetación u otros elementos que obstruyan la función de protección y delimitación.



Artículo 177. En vialidades con alta afluencia vehicular o donde se contemple la instalación de ciclovías, la franja de guarnición podrá diseñarse con mayores dimensiones para garantizar seguridad adicional.

Artículo 178. El diseño y materiales utilizados deberán armonizar con la imagen urbana del municipio, conforme al Reglamento de Imagen Urbana aplicable.

FRANJA DE MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN

Artículo 179. Contarán con un ancho mínimo de sesenta centímetros (60.00 cm), debiendo dimensionarse de acuerdo con el tipo de mobiliario o vegetación a instalar.

Artículo 180. No se permitirá la instalación de mobiliario urbano ni vegetación en los cruces peatonales, a fin de garantizar la accesibilidad y seguridad de los transeúntes.

Artículo 181. La ubicación de mobiliario urbano o vegetación no deberá obstruir el ancho ni la altura libre mínima de la franja de circulación peatonal, respetando lo establecido para dicho espacio.

Artículo 182. El nivel de tierra vegetal en cajetes o jardineras deberá colocarse de cinco a diez centímetros (5.00 a 10.00 cm) por debajo del nivel de piso terminado de la banqueta, con el propósito de contener el agua de riego y evitar encharcamientos.

Artículo 183. Las jardineras elevadas sobre el nivel de la banqueta estarán permitidas siempre que no obstruyan la circulación peatonal y deberán delimitarse con guarniciones adecuadas.

Artículo 184. La infraestructura subterránea o de servicios (como cableado, drenaje, sistemas de riego u obras inducidas) deberá ubicarse y diseñarse de manera que no interfiera con el adecuado desarrollo de las raíces de la vegetación instalada.

Artículo 185. El diseño, selección de especies vegetales y mobiliario urbano deberá garantizar la seguridad peatonal, accesibilidad universal y armonía con la imagen urbana del municipio.

Artículo 186. En áreas de alta afluencia peatonal, se privilegiará la instalación de vegetación de bajo mantenimiento y mobiliario urbano que no genere obstrucciones visuales ni físicas.

Artículo 187. La colocación de mobiliario urbano (bancas, papeleras, luminarias, entre otros) deberá cumplir con criterios de resistencia, durabilidad, accesibilidad y seguridad, evitando elementos con aristas o acabados que puedan representar riesgo.

Artículo 188. Los proyectos deberán contemplar la integración con la infraestructura pluvial, evitando que los cajetes o jardineras impidan el escurrimiento natural del agua de lluvia.

CRUCES PEATONALES EN VÍA PÚBLICA

Artículo 189. Se trazarán conforme a la ruta natural de desplazamiento del peatón, evitando recorridos forzados o desviaciones innecesarias.

Artículo 190. Deberán proporcionar una ruta accesible, continua y libre de obstáculos, en cumplimiento de los principios de accesibilidad universal.

Artículo 191. Contarán con un ancho libre equivalente al de la franja peatonal de la banqueta, asegurando continuidad en el flujo de peatones.

Artículo 192. Incorporarán franjas podotáctiles para orientación y seguridad de las personas con discapacidad visual, de acuerdo con la normatividad aplicable.

Artículo 193. Los cruces peatonales deberán estar debidamente señalizados horizontal y verticalmente, con pintura termoplástica de alta durabilidad o equivalente.



Artículo 194. Las rampas o áreas de aproximación deberán estar alineadas entre sí y trazadas en líneas rectas, garantizando continuidad y accesibilidad desde un extremo hasta el otro del cruce.

Artículo 195. El mobiliario urbano y la vegetación ubicados en un radio menor a cuatro metros (4.00 m) de las áreas de aproximación a los cruces no deberán obstruir la visibilidad de peatones ni vehículos, a fin de prevenir riesgos viales.

Artículo 196. En vialidades primarias o de alta afluencia vehicular, los cruces peatonales deberán complementarse con semaforización, señalización sonora o dispositivos de apoyo para garantizar la seguridad de todos los usuarios.

Artículo 197. Se deberán instalar elementos de protección al peatón (bolardos), con las siguientes características mínimas:

1. Diámetro entre quince y veintidós centímetros (15.00 y 22.00 cm).
2. Altura mínima de sesenta y cinco centímetros (65.00 cm).
3. Bordes superiores con aristas boleadas.
4. Franjas reflejantes en la parte superior con al menos cinco centímetros (5.00 cm) de ancho.
5. En caso de bolardos con geometrías distintas, se adoptarán dimensiones equivalentes que garanticen seguridad.



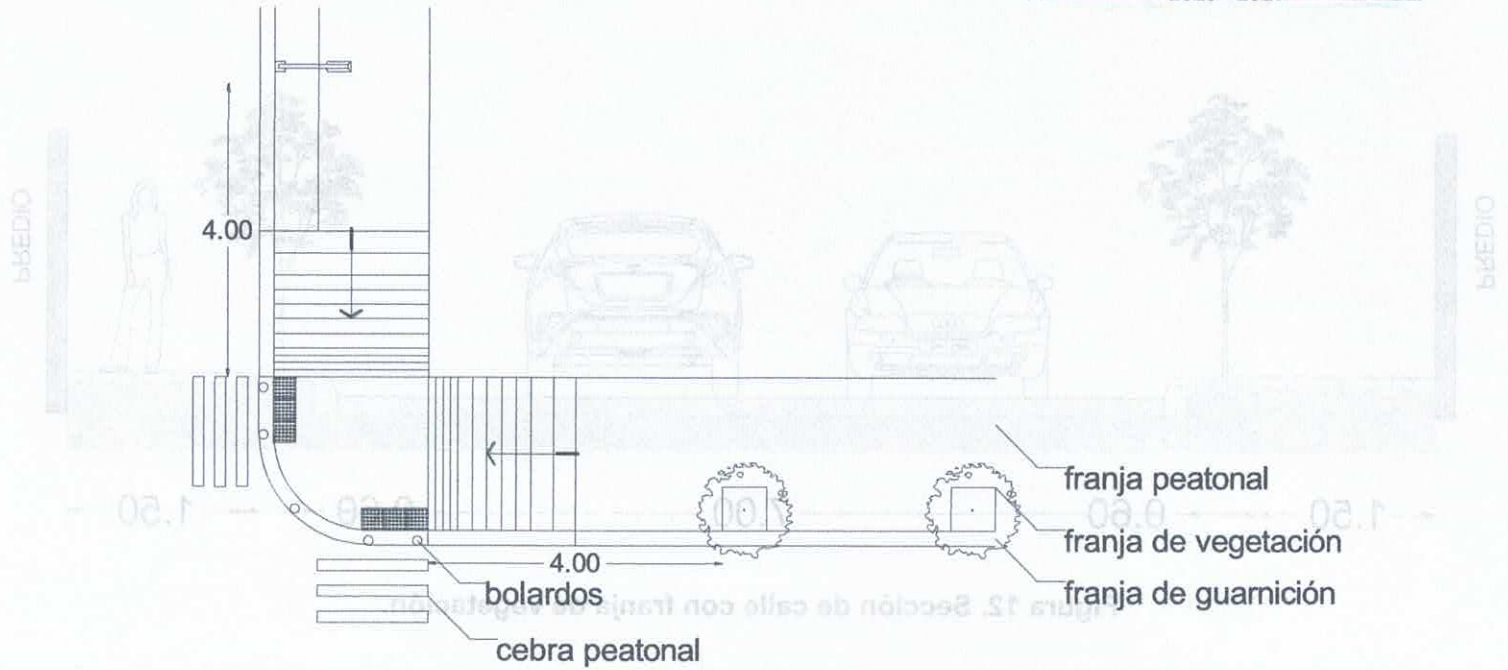


Figura 10. Cruce peatonal en esquina, vista superior.

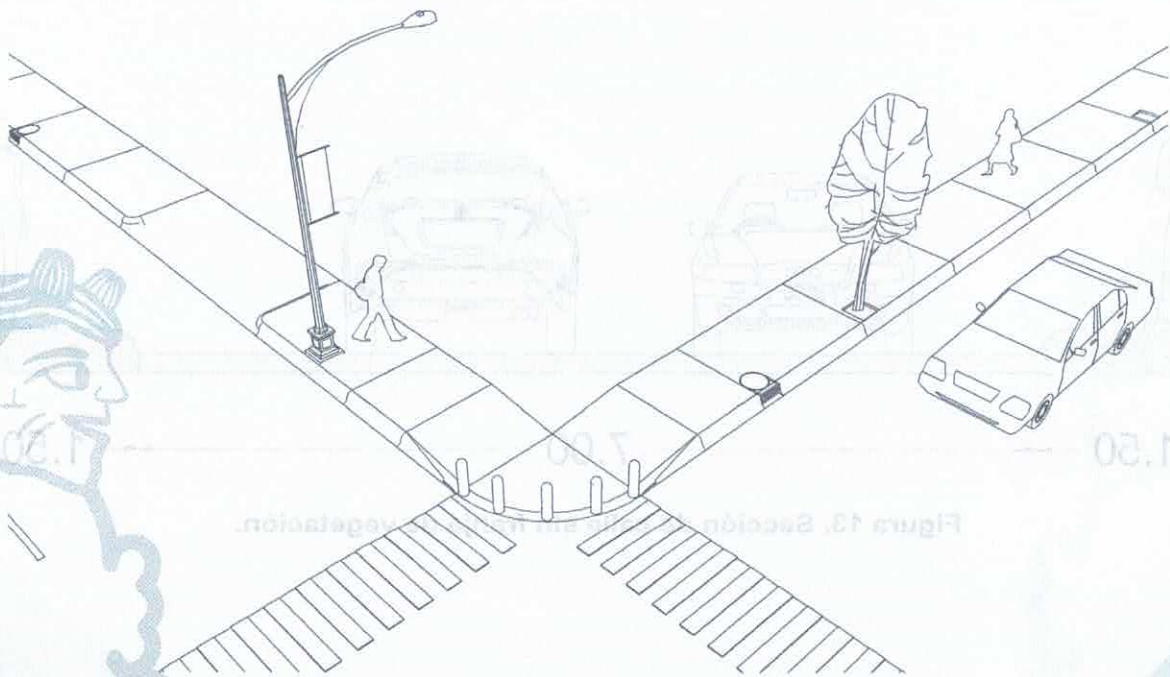


Figura 11. Cruce peatonal en esquina, vista en isométrico.

Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057

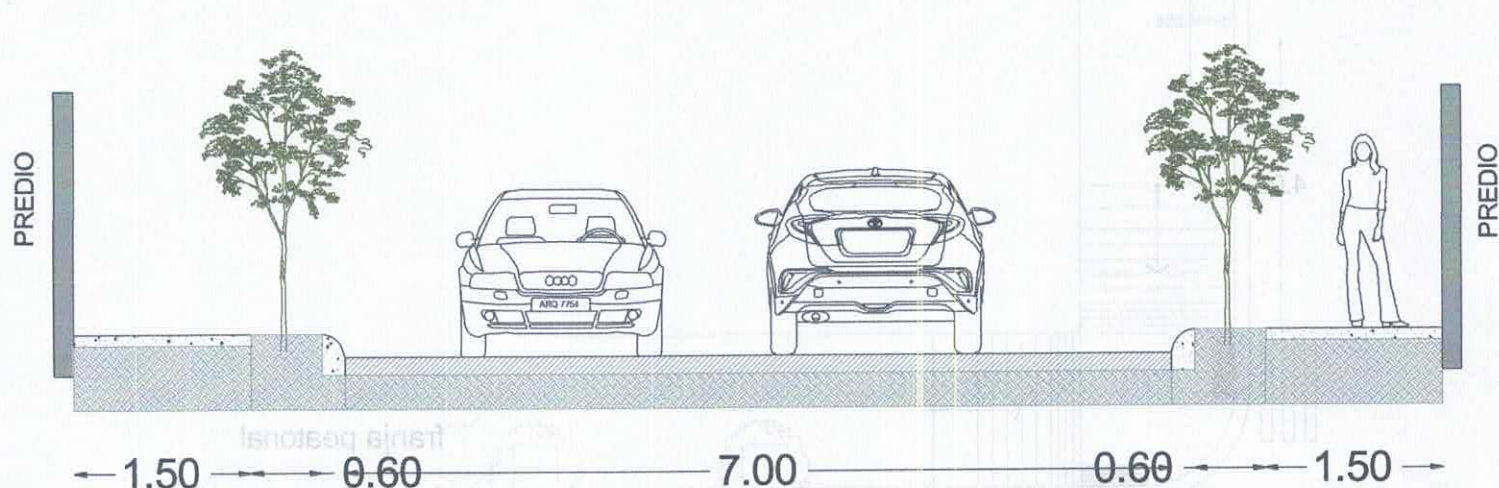


Figura 12. Sección de calle con franja de vegetación.

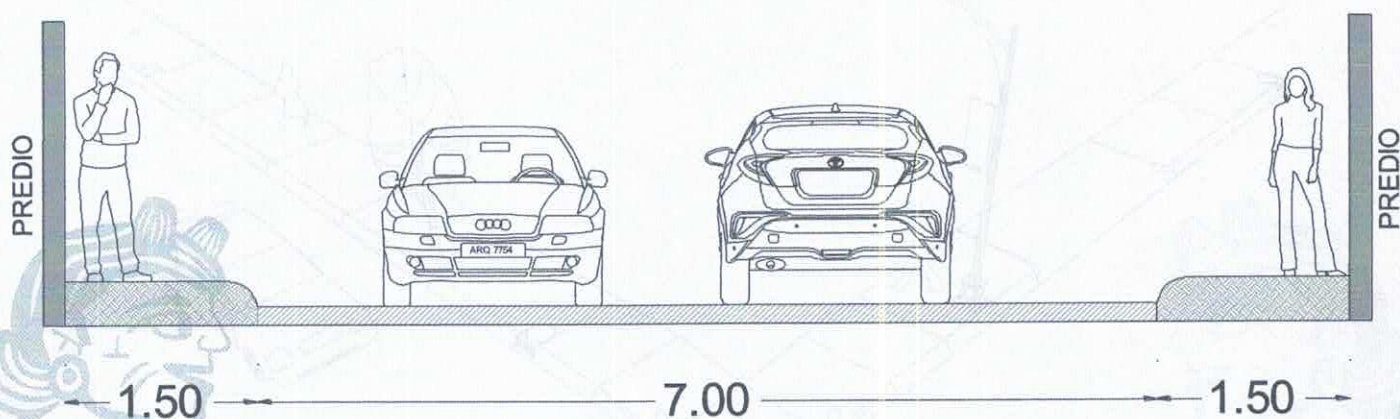


Figura 13. Sección de calle sin franja de vegetación.



TÍTULO OCTAVO. DE LA SEGURIDAD Y CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 198. Las edificaciones deberán proyectarse y ejecutarse de manera que se garantice su seguridad estructural, tomando en cuenta todas las condiciones de riesgo a las que estarán expuestas. Para tal efecto se establece lo siguiente:

1. Toda construcción deberá ser diseñada y ejecutada conforme a Normas Oficiales, Técnicas Complementarias y disposiciones municipales vigentes.
2. Se deberán considerar condiciones particulares del sitio, tales como características del suelo, nivel freático, topografía y riesgos naturales.
3. Las edificaciones deberán responder a su uso y ocupación, de modo que aseguren la protección de las personas, bienes y entorno.
4. El diseño estructural deberá ser elaborado por profesional con cédula y registro ante la autoridad municipal.
5. En proyectos de gran escala o de impacto regional se podrán requerir revisiones técnicas externas e independientes.

CAPÍTULO II. CRITERIOS DE CIMENTACIÓN

Artículo 199. Será obligatorio un estudio de mecánica de suelos o geotécnico para determinar la capacidad de carga del terreno.

Artículo 200. Deberán diseñarse para minimizar asentamientos diferenciales, en suelos expansivos, de relleno o colapsables deberán implementarse cimentaciones profundas o técnicas de mejoramiento.

Artículo 201. Se deberán incluir sistemas de drenaje y protección contra humedad que garanticen estabilidad y durabilidad.



Artículo 202. En zonas con riesgo de inundación, se aplicarán medidas especiales de seguridad hidráulica y estructural.

Artículo 203. Los proyectos deberán especificar el tipo de cimentación (corrida, zapatas, losa, pilotes, etc.) y su justificación técnica.

Artículo 204. Los materiales y sistemas empleados deberán cumplir con lo siguiente:

1. Cumplir con normas de calidad nacionales e internacionales aplicables.
2. Contar con certificaciones de laboratorio o de origen que garanticen su resistencia y durabilidad.
3. Los sistemas innovadores deberán contar con validación técnica oficial para su uso en obra.
4. Los materiales empleados deberán ser compatibles entre sí para evitar reacciones químicas o fallas prematuras.
5. Se prohíbe el uso de materiales reciclados o reutilizados en elementos estructurales si no cuentan con certificación.
6. Se deberá prever la resistencia de materiales bajo condiciones ambientales específicas del sitio (humedad, salinidad, temperatura).

Artículo 205. En el proceso de ejecución de excavaciones, movimientos de tierra o cimentaciones, si se localizan restos fósiles, arqueológicos o históricos, se deberá suspender de inmediato la obra en la zona del hallazgo y notificar de manera formal a la autoridad competente, como el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o la instancia correspondiente.

Artículo 206. Si durante los trabajos se detectan instalaciones subterráneas existentes, tales como tuberías de PEMEX, líneas de gas, drenaje, agua potable, energía eléctrica o telecomunicaciones, el responsable de la obra deberá informar de inmediato a la autoridad municipal y a la dependencia operadora del servicio afectado, a fin de coordinar las acciones necesarias para su protección o reubicación.



Artículo 207. Queda estrictamente prohibido continuar con los trabajos sin autorización o sin las medidas de seguridad indicadas por la autoridad competente.

Artículo 208. En caso de daños a redes o bienes arqueológicos por omisión o negligencia, el responsable será sujeto a sanciones conforme a la legislación aplicable.

CAPITULO III. FACTORES DE SEGURIDAD Y DESEMPEÑO ESTRUCTURAL

Artículo 209. Aplicar los factores de carga y resistencia establecidos en las normas técnicas, garantizar un diseño dúctil, que permita deformaciones sin colapso súbito.

Artículo 210. Asegurar un diseño basado en desempeño:

1. Funcionamiento pleno ante cargas de servicio.
2. Sin daños estructurales graves ante sismos moderados.
3. No colapso ante sismos máximos de diseño.

Artículo 211. Los siguientes tipos de edificaciones deberán cumplir con criterios reforzados:

1. Hospitales, escuelas y centros de seguridad: deberán garantizar operación continua tras fenómenos naturales.
2. Puentes, pasos peatonales elevados y obras de tránsito: deberán incluir análisis dinámico, de vibración y fatiga.
3. Industrias con materiales peligrosos: deberán incorporar sistemas de confinamiento, protección a explosiones y resistencia al fuego.
4. Centros comerciales y auditorios: deberán diseñarse considerando evacuaciones seguras y cargas de ocupación máximas.



TÍTULO NOVENO. DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I. LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 212. La licencia de construcción tiene por objeto autorizar:

1. Obra nueva;
2. Ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de la obra existente;
3. Demolición parcial o total;
4. Excavación o relleno;
5. Construcción de bardas;
6. Obras de conexión a las redes de agua potable y drenaje;
7. Modificación del proyecto de una obra autorizada;
8. Construcción e instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones;
9. Anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales; y
10. Instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. La licencia de construcción tendrá vigencia de un año y podrá autorizar, además del uso de la vía pública, uno o más de los rubros señalados, conforme a la solicitud que se presente.

La autoridad municipal que emita la licencia de construcción deberá revisar que en el proyecto que autoriza se observen las disposiciones de este Reglamento, las Normas Oficiales, Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas aplicables y deberá otorgar o negar la misma dando respuesta en un plazo no mayor de tres días hábiles posteriores a la fecha de presentación o recepción de la solicitud que reúna todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.



Las licencias de construcción de inmuebles destinados a la actividad comercial o industrial de bajo impacto y que sean menores a 2,000 metros cuadrados, serán expedidas, en caso de proceder, en el plazo de un día hábil a partir de la recepción de la solicitud que reúna los requisitos de Ley.

Quedan exceptuadas de obtener la licencia de construcción a que se refiere el presente artículo, las obras que se ejecuten en bienes inmuebles que sean propiedad o posesión del Gobierno del Estado de México y destinados a la prestación de servicios públicos.

Artículo 213. A la solicitud de licencia de construcción se acompañará como mínimo:

- I. Documento que acredite la personalidad del solicitante.
- II. Documento que acredite la propiedad o la posesión en concepto de propietario del inmueble.
- III. De acuerdo con el tipo de licencia de construcción que se solicite, adicionalmente se requerirá:

A). Para obra nueva, así como para la ampliación, modificación o reparación que afecte elementos estructurales de una obra existente:

1. Licencia de uso del suelo, autorización de conjunto urbano o, en los casos que impliquen la construcción de más de diez viviendas o de un coeficiente de utilización del suelo de tres mil o más metros cuadrados de construcción en otros usos, constancia de viabilidad, autorización de subdivisión o de condominio según corresponda, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
2. Constancia de alineamiento y número oficial.
3. Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
4. Planos arquitectónicos del proyecto en los que se indiquen los pisos, departamentos, viviendas o locales que serán áreas privativas o del dominio



exclusivo de los condóminos, los elementos comunes de la construcción y las áreas de uso común del inmueble, así como tabla de indivisos, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra, en el caso de construcciones en régimen de propiedad en condominio.

5. Planos estructurales, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

6. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

7. Constancia de terminación de obra, en los casos de ampliación, modificación o reparación de la obra existente.

8. Evaluación técnica de factibilidad de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales o documento que acredite la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, así como incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, el cual será emitido por la Comisión del Agua del Estado de México o autoridad competente, en su caso.

9. Tratándose de conjuntos urbanos, condominios y lotificaciones de vivienda, industriales, comerciales, de servicios y mixtos, la evaluación técnica de factibilidad de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales será exigible para la asignación de obligaciones en materia de infraestructura, vinculantes a la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, conforme a lo dispuesto por el Libro Quinto del presente Código y su Reglamento, así como la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.

B). Para modalidades de obra nueva, de ampliación, modificación o reparación de la construcción existente, que no afecte elementos estructurales e impliquen la construcción de entre veinte y sesenta metros cuadrados:

1. Documento que acredite la personalidad del solicitante.

2. Documento que acredite la propiedad o la posesión en concepto de propietario.
3. Constancia de alineamiento y número oficial en los casos de obra nueva;
4. Licencia de uso del suelo.
5. Plano arquitectónico.

C). Para demolición parcial o total:

1. Croquis arquitectónico de la construcción existente, indicando el área a demoler.
2. Memoria y programa del proceso de demolición, en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. Tratándose de demoliciones con un área mayor de cuarenta metros cuadrados en planta baja o de veinte metros cuadrados en niveles superiores, la memoria y el programa deberán ser firmados por el Director Responsable de Obra.
3. Autorización de la demolición por parte de las autoridades federales que correspondan, cuando ésta se localice en zonas declaradas como patrimonio histórico, artístico y arqueológico o cuando se trate de inmuebles que se ubiquen en zonas de conservación patrimonial previstas por los planes de desarrollo urbano.

D). Para excavación, relleno o movimiento de tierras:

1. Croquis de localización del área donde se va a realizar.
2. Memoria y programa del procedimiento respectivo.

E). Para construcción de bardas:

1. Planos arquitectónicos, indicando las dimensiones de la misma.

F). Para obras de conexión a la red de agua potable y drenaje:

1. Autorización de la conexión correspondiente.



2. Croquis de la obra a realizar.

G). Para modificación del proyecto de una obra autorizada:

1. Licencia de construcción y, en su caso, constancia de suspensión voluntaria de obra.
2. Planos de las modificaciones arquitectónicas, estructurales y de instalaciones, según el caso, firmados por el Director Responsable de Obra y/o por Corresponsable de Obra.
3. Tratándose de usos de impacto urbano, la correspondiente memoria de cálculo.

H). Para la construcción e instalación de estaciones repetidoras y antenas para radiotelecomunicaciones; anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales; así como instalaciones o modificaciones de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico:

1. Planos y memoria de cálculo de la estructura sustentante, firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.
2. Licencia de construcción otorgada a la edificación existente, en su caso; y
3. Planos o diseños que fomenten la integración de la estructura al contexto.

Artículo 214. Los planos que se acompañarán a la solicitud de licencia de construcción, contendrán al menos:

1. Arquitectónicos: plantas de distribución, cortes sanitarios, fachadas y planta de conjunto, con escala debidamente acotada y especificada.
2. Estructurales: plantas de excavación, cimentación, entrepisos y azoteas, con detalles y especificaciones de los armados.
3. Instalaciones eléctricas: plantas de distribución, acometida, cuadro de cargas y diagrama unifilar, con detalles y especificaciones.



4. Instalaciones hidráulica y sanitaria: plantas de distribución, acometida y vertido, cortes e isométricos, con detalles y especificaciones.
5. Instalaciones especiales: plantas de distribución, cortes, isométricos, con detalles y especificaciones, referidos principalmente a detección y extinción de incendios, aire acondicionado, voz, datos y telefonía, gas y energía regulada.

Artículo 215. Tratándose de construcciones mayores de sesenta metros cuadrados o con claros mayores de cuatro metros, la solicitud de la licencia de construcción y los planos respectivos deberán contener la firma del Director Responsable de la Obra.

Artículo 216. No se requiere licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

1. Construcciones de hasta veinte metros cuadrados.
2. Bardas de hasta diez metros de largo y dos metros con veinte centímetros de altura.
3. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales.
4. Reposición de pisos, ventanas, puertas, cortinas metálicas.
5. Reparación de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
6. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias en la vía pública.
7. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra y los servicios sanitarios correspondientes.
8. Pozos y calas de exploración para estudios varios.
9. Fosas sépticas y cisternas con una capacidad de hasta ocho metros cúbicos.
10. Obras de jardinería.



11. Apertura de vanos para la instalación de puertas y ventanas, sin afectar elementos estructurales.

12. Obras urgentes para prevenir accidentes o en ejecución de medidas de seguridad.

Artículo 217. Toda construcción, en su etapa de edificación, mantendrá en un lugar visible al público una placa que contenga los datos de la licencia de construcción, vigencia de esta, el destino de la obra y su ubicación, así como en su caso, los datos del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Obra.

Artículo 218. La licencia de construcción autoriza la ocupación de la vía pública, para:

1. Carga y descarga de materiales de construcción y de los productos de excavaciones o demoliciones.
2. Instalación de andamios y tapiales o estructuras provisionales que se requieran para la ejecución de las obras y edificaciones autorizadas.

Una vez realizado el uso de la vía pública, el titular de la licencia deberá restaurarla a su estado original. El que ocupe la vía pública sin la autorización correspondiente, será sancionado

Artículo 219. El titular de la licencia de construcción deberá colocar en la vía pública la señalización y protección necesaria para evitar daños a terceros, además de señalar y contener los escombros, materiales o cualquier otro elemento que obstaculice el libre tránsito.

Artículo 220. Cuando el plazo que ampara la licencia de construcción o el permiso temporal no fuese suficiente para la conclusión de la obra o instalación autorizada, los Municipios podrán otorgar prórrogas, las cuales se sujetarán a las reglas siguientes:

1. Se podrán otorgar tantas veces como lo requiera el solicitante, previo pago de los derechos correspondientes.



2. Tendrán una vigencia máxima al de la licencia o permiso temporal originalmente otorgado.

3. Se deberán solicitar dentro de la vigencia de la licencia o permiso temporal.

Artículo 221. La evaluación técnica de impacto en materia urbana es un requisito para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, en los siguientes casos:

- I. Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie.
- II. Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles.
- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos.
- IV. Conjuntos Urbanos.
- V. Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas.
- VI. Treinta o más viviendas en un predio o lote.
- VII. Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales.
- VIII. Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores, que no hayan quedado referidos en la autorización correspondiente.
- IX. Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores.

La Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana será emitida por la Secretaría, a través de la Dirección General de Operación Urbana.

Artículo 222. La obligatoriedad y el procedimiento de la Evaluación de Impacto Estatal se regirán estrictamente por el marco legal vigente, conformado por la Ley



de la Comisión de Impacto Estatal y su Reglamento. Toda solicitud de autorización, dictamen o manifestación de impacto deberá ser presentada, evaluada y resuelta de conformidad con los criterios, requisitos y plazos establecidos en dicho ordenamiento jurídico, siendo este el único referente válido para determinar la viabilidad del proyecto en el ámbito estatal.

CAPÍTULO II. AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA

Artículo 223. Toda obra, ya sea de nueva construcción, modificación, reparación, mantenimiento o ampliación, deberá cumplir con los requerimientos mínimos de habitabilidad, funcionalidad, seguridad estructural y sanitaria, higiene, protección ambiental e integración al contexto urbano y arquitectónico, así como con las disposiciones en materia de imagen urbana emitidas por el Municipio de Tonanitla.

Artículo 224. Las obras no podrán, en ningún caso, sobrepasar los límites de resistencia estructural ni las capacidades de servicio de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, pluviales, eléctricas y demás sistemas de infraestructura existentes en las edificaciones en uso.

Artículo 225. El Director Responsable de Obra o corresponsable deberá verificar que la estructura y los sistemas de servicios cuenten con la capacidad suficiente para soportar las cargas adicionales derivadas de las ampliaciones, modificaciones o nuevas construcciones, conforme a las normas mexicanas y reglamentos aplicables.



TITULO DÉCIMO. DE LAS DEMOLICIONES

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 226. Con la solicitud de licencia de demolición, el solicitante deberá presentar un programa detallado de demolición, que describa la secuencia y metodología de los trabajos, conforme a la complejidad estructural y constructiva del inmueble.

Artículo 227. Las demoliciones que abarquen una superficie mayor a 60 m² deberán contar con la intervención de un Director Responsable de Obra (DRO), conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 228. Cuando las condiciones particulares del sitio o de la estructura lo requieran, deberá además tramitarse el permiso correspondiente ante la Dirección Municipal de Protección Civil, quien podrá establecer medidas de seguridad adicionales para salvaguardar a las personas, edificaciones colindantes y la vía pública.

Artículo 229. Antes del inicio de cualquier demolición, y durante todo el proceso de ejecución, deberán instalarse y mantenerse los elementos de seguridad y protección que determine la autoridad municipal, tales como:

1. Acordonamientos y señalización preventiva.
2. Puntales, anclajes o apuntalamientos para protección de colindancias.
3. Elementos de resguardo para peatones, trabajadores y tránsito vehicular.

El incumplimiento de estas medidas será causa de suspensión inmediata de la obra.

Artículo 230. Los procedimientos, equipos, métodos y condiciones de seguridad para la ejecución de trabajos de demolición deberán sujetarse a las Normas Oficiales, Técnicas Complementarias y a las disposiciones establecidas por las autoridades municipales competentes.



Artículo 231. Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán retirarse en su totalidad de la vía pública dentro de un plazo máximo de veinticuatro horas contadas a partir de la conclusión de los trabajos.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. DE LAS CONSTRUCCIONES IRREGULARES Y OBRAS SIN AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO I. REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 232. Se considerarán construcciones irregulares todas aquellas edificaciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones que se realicen sin contar con las licencias, permisos o autorizaciones emitidas por la autoridad municipal competente, o que se ejecuten en contravención a lo establecido en el presente Reglamento, al Plan Municipal de Desarrollo Urbano o a las Normas Técnicas Complementarias aplicables.

Artículo 233. Las obras ejecutadas sin licencia podrán ser sujetas a un proceso de regularización, siempre que cumplan de manera integral con los siguientes requisitos:

1. Que la obra satisfaga los lineamientos de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad universal y salubridad establecidos en el presente Reglamento y en la normativa aplicable.
2. Que se ajuste al uso de suelo permitido y a las disposiciones contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente.
3. Que no invada la vía pública, áreas de uso común, servidumbres, ni propiedades de terceros, respetando los alineamientos y límites oficiales del predio.



4. Que no represente peligro inminente para la integridad de las personas, para las edificaciones colindantes o para la infraestructura urbana y equipamiento público.
5. Que no se ubique sobre ductos de PEMEX, redes de gas natural, ni invada el derecho de vía asociado a dicha infraestructura, conforme a la normativa federal y estatal aplicable.

Artículo 234. La regularización se otorgará mediante la presentación de planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones firmados por un Director Responsable de Obra y el pago de derechos y sanciones correspondientes.

Artículo 235. La autoridad municipal podrá requerir la ejecución de obras correctivas o de reforzamiento estructural, así como la adecuación de accesos, servicios o fachadas, a fin de cumplir con las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES NO REGULARIZABLES

Artículo 236. No podrán ser objeto de regularización las construcciones que:

1. Se ubiquen en zonas de riesgo o de protección ambiental;
2. Invadan vialidades, banquetas, servidumbres de paso o bienes del dominio público.
3. Contravengan las disposiciones de uso de suelo, altura, densidad o área libre establecidas en la zonificación correspondiente.
4. No garanticen seguridad estructural o presenten daños que comprometan su estabilidad o la de las edificaciones vecinas.
5. No se admitirá la regularización de construcciones asentadas en propiedad ejidal, salvo que se acredite el cambio de destino de tierras conforme a la Ley Agraria y el cambio de uso de suelo municipal, toda vez que la destinación vigente en dicha zona es exclusivamente agrícola.



6. Se ubiquen sobre ductos de PEMEX, redes de gas natural, ni invada el derecho de vía asociado a dicha infraestructura, conforme a la normativa federal y estatal aplicable.

En tales casos, por medidas de seguridad la autoridad municipal podrá ordenar la demolición parcial o total de la construcción irregular, conforme al procedimiento administrativo aplicable.

CAPÍTULO III. DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES IRREGULARES

Artículo 237. Cuando se trate de nuevas obras que se ejecuten sin contar con la licencia o autorización correspondiente, y que no cumplan con los requisitos para su regularización, la autoridad municipal podrá ordenar su demolición parcial o total, conforme al procedimiento administrativo aplicable.

Artículo 238. En los casos en que los propietarios o responsables hayan sido notificados previamente por la autoridad municipal respecto a la falta de licencia o a la irregularidad de la obra, y aun así continúen con los trabajos de construcción, la demolición se llevará a cabo de manera obligatoria, sin posibilidad de regularización posterior.

Artículo 239. La demolición será responsabilidad del propietario o poseedor del predio, quien deberá ejecutar los trabajos bajo la supervisión de un Director Responsable de Obra y con la autorización correspondiente de la Dirección de Protección Civil Municipal.

Artículo 240. Si el propietario no cumple con la orden en el plazo establecido, el Municipio podrá realizar la demolición de forma subsidiaria, cargando al propietario los costos totales derivados de su ejecución, transporte, retiro y disposición final de materiales.



Artículo 241. El incumplimiento reiterado o la reincidencia en este tipo de conductas constituirán una falta grave, sujeta a sanciones administrativas adicionales, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que correspondan.

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN Y SANCIÓN

Artículo 242. La Dirección de Desarrollo Urbano, podrá realizar inspecciones para verificar la existencia de obras sin autorización.

Artículo 243. En caso de detectarse una construcción irregular, se notificará al propietario o responsable técnico para que, en un plazo máximo de tres días hábiles, presente la documentación que acredite la legalidad de la obra.

Artículo 244. Si transcurrido dicho plazo no se acredita la autorización, se procederá a la imposición de sanciones, suspensión inmediata de los trabajos y, en su caso, a la orden de demolición.

TITULO DÉCIMO SEGUNDO. DE LAS NOTIFICACIONES, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES CAPITULO I. CONTROL Y VIGILANCIA

Artículo 245. Los notificadores, inspectores y verificadores, debidamente acreditados, estarán obligados a levantar un reporte detallado de los hechos, omisiones o actos contrarios a las disposiciones de este Reglamento, cometidos por el propietario, usuario, responsable o ejecutor de la construcción, según corresponda.

Artículo 246. El propietario, poseedor, responsable de obra, titular de licencia o perito corresponsable, deberá proporcionar toda la información y documentación que la autoridad municipal le requiera respecto a las obras en ejecución o al



inmueble donde se desarrollen, a fin de verificar su legalidad y conformidad con las disposiciones aplicables.

Artículo 247. Las visitas de inspección podrán ser ordinarias, efectuadas en días y horas hábiles, de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas, una vez iniciada la visita, deberá concluirse y conservará su validez jurídica, aun si se prolonga en horas inhábiles.

Artículo 248. Los propietarios, responsables, encargados o usuarios de los inmuebles, establecimientos o construcciones objeto de inspección, estarán obligados a permitir el acceso y brindar facilidades al personal autorizado, así como a no obstaculizar su labor por ningún medio, directo o indirecto.

Artículo 249. En las actas de visita de verificación deberá asentarse:

1. Nombre o razón social del visitado.
2. Hora, día, mes y año de inicio y conclusión de la diligencia.
3. Domicilio completo del lugar inspeccionado cuando sea posible conocerlo, en que se encuentra ubicado el lugar en que se practique la visita.
4. Número y fecha del oficio de comisión.
5. Número de credencial oficial del inspector y su vigencia.
6. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
7. Nombre y domicilio de los testigos.
8. Descripción de los hechos, objetos o lugares inspeccionados.
9. Declaraciones del visitado, si las hubiera.
10. Nombres y firmas de los intervinientes.

Artículo 250. De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquella se negó a proponerlos, se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o ejecutor haga constar tal circunstancia en la propia



acta. Los visitados o las personas que atiendan la diligencia, podrán formular observaciones o exponer lo que a su derecho convenga, en el momento de realización de la visita, lo cual se asentará en el acta circunstanciada.

Artículo 251. En la orden de inspección se informará al visitado que contará con un plazo de cinco días hábiles para presentar pruebas documentales o alegatos que acrediten la legalidad de las obras, instalaciones o actividades verificadas.

Artículo 252. Transcurrido el plazo sin que se acredite la legalidad de las obras o actividades inspeccionadas, o si se confirma la existencia de infracciones, la autoridad impondrá las sanciones que correspondan conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 253. En caso de oposición al acceso o interferencia con la labor de inspección, el funcionario deberá requerir al responsable que cese dicha conducta. De persistir la negativa, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública y promover ante la autoridad competente el arresto administrativo o la denuncia penal por los delitos que resulten.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO. DE LAS TIERRAS EJIDALES

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 254. Toda obra construida en tierras de propiedad ejidal se considera irregular mientras no se acredite el cambio de uso o destino de suelo aprobado por la Asamblea Ejidal y el Comisariado Ejidal, conforme a lo establecido en la Ley Agraria.

Artículo 255. La Administración Pública Municipal carece de facultades para regularizar construcciones en suelo ejidal, al ser esta competencia de la autoridad agraria federal (Registro Agrario Nacional).



Artículo 256. Las multas, sanciones y responsabilidades derivadas serán exclusivamente imputables a los propietarios, poseedores o constructores, sin que el Municipio asuma responsabilidad alguna por las consecuencias legales o económicas que se generen.

Artículo 257. No se expedirán licencias de construcción para obras en tierras de propiedad ejidal, salvo que el interesado acredite el cambio de uso o destino de suelo aprobado por la Asamblea General y el Comisariado Ejidal, conforme a la Ley Agraria

Artículo 258. Para evitar posesión ilegítima de predios y parcelas en suelo ejidal el propietario deberá acreditar la posesión de la tenencia del terreno mediante la presentación de los siguientes documentos:

1. Certificado parcelario o título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional (RAN) o autoridad competente.
2. Acta de no inconveniente emitida por el Comisariado Ejidal que acredite la inexistencia de conflictos sobre la posesión, tenencia, colindancias o uso del predio, así como la autorización expresa del uso específico que se pretende realizar en el mismo.
3. Acta de solar urbano o su equivalente, en caso de que el predio forme parte de un núcleo de población reconocido o en proceso de regularización.

Artículo 259. El Comisariado Ejidal deberá notificar a la autoridad municipal cualquier obra, fraccionamiento o modificación que se pretenda realizar dentro de sus tierras, a fin de verificar la legalidad de la actuación y su congruencia con el uso del suelo permitido.



TITULO DÉCIMO CUARTO. DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO. DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE CONDOMINIOS

Artículo 262. Las obras, ampliaciones, modificaciones, remodelaciones o cualquier tipo de intervención constructiva que se pretendan realizar dentro de desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio deberán ajustarse a lo establecido en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México y a las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno de cada condominio debidamente inscrito ante la autoridad correspondiente.

Artículo 263. El propietario, poseedor o responsable de la unidad privativa deberá obtener previamente la autorización por parte de la asamblea de condóminos o del administrador, conforme a lo dispuesto por la legislación en la materia, antes de solicitar la licencia o permiso de construcción ante la autoridad municipal.

Artículo 264. Toda obra que se realice dentro de un condominio deberá contar con la licencia o permiso municipal de construcción correspondiente, así como con el consentimiento del comité o administración del condominio, garantizando que la intervención no afecte la estructura, instalaciones generales, áreas comunes o la imagen arquitectónica del conjunto.

Artículo 265. En caso de que se ejecuten construcciones sin la autorización del condominio o sin la licencia municipal, se procederá conforme a lo establecido en este Reglamento, pudiendo imponerse las sanciones o medidas de seguridad aplicables, incluyendo la demolición parcial o total de las obras irregulares, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o administrativas que correspondan.



TITULO DECIMO QUINTO. DE LAS LINEAS AEREAS DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE)

CAPITULO UNICO. DISTANCIAS DE SEGURIDAD Y SEPARACION DE CONDUCTORES RESPECTO A CONSTRUCCIONES

Artículo 266. Cuando los edificios pasen de 3 pisos, se recomienda que los conductores dejen un espacio libre de cuando menos 1.80 metros entre el conductor más cercano y el edificio, con objeto de facilitar la colocación de escaleras en casos de incendio.

Artículo 267. La separación de los conductores a la superficie de los edificios y otras construcciones tales como anuncios, chimeneas, antenas y tanques de agua, debe ser la indicada en la Tabla 4.

Artículo 268. Cuando la separación anterior no pueda lograrse, los conductores eléctricos deben protegerse o aislarse para la tensión de operación.

Artículo 269. En lo referente a la separación de conductores respecto a edificios y demás construcciones, con excepción de puentes, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012.



TABLA 4. Separación de conductores a edificios y otras construcciones excepto puentes (m)

Separaciones	Retenidas, mensajeros, cables de guarda y neutros ⁽²⁾	Conductores de comunicación		Conductores suministradores				Partes vivas rígidas sin protección	
		Aislados	Sin aislar	Aislados		Línea abierta		De 0 a 750 V	Más de 750 V a 22 kV
				De 0 a 750 V	Más de 750 V	De 0 a 750 V	Más de 750 V a 22 kV		
En edificios									
Horizontal									
A paredes	1.40	1.40	1.50	1.40	1.70 ⁽³⁾	1.70 ⁽³⁾	2.30 ⁽⁴⁾	1.50	2.00 ⁽⁴⁾
A ventanas	1.40	1.40	1.50	1.40	1.70 ⁽³⁾	1.70 ⁽³⁾	2.30 ⁽⁴⁾	1.50	2.00
A balcones y áreas accesibles a personas ⁽⁵⁾	1.40	1.40	1.50	1.40	1.70	1.70	2.30	1.50	2.00
Vertical									
Arriba o abajo de techos y salientes no accesibles a personas ⁽⁵⁾	0.90	0.90	3.0	0.90	3.2	3.2	3.8	3.0	3.6
Balcones, arriba o abajo de techos y salientes accesibles a personas ⁽⁵⁾	3.2	3.2	3.4	3.2	3.5	3.5	4.1	3.4	4.0
Sobre techos accesibles a automóviles ⁽⁶⁾	3.2	3.2	3.4	3.2	3.5	3.5	4.1	3.4	4.0
Sobre techos accesibles a vehículos para carga ⁽⁶⁾	4.7	4.7	4.9	4.7	5.0	5.0	5.6	4.9	5.5
Anuncios, chimeneas, antenas y tanques con agua									
Horizontal	0.90	0.90	1.50	0.90	1.70(3)	1.70(3)	2.30(4)	1.50	2.00(4)
Vertical (arriba o abajo)	0.90	0.90	1.70	0.90	1.80	1.80	2.45	1.70	2.30

(1) Las tensiones son de fase a tierra para circuitos puestos a tierra y entre fases para circuitos no conectados a tierra.

(2) Cuando el espacio disponible no permita este valor, la separación puede reducirse a un mínimo de 1.00 metro.

(3) Cuando el espacio disponible no permita este valor, la separación puede reducirse a un mínimo de 1.50 metros. En esta condición el claro interpostal máximo debe ser de 50.00 metros.

(4) Un techo, balcón o área es considerada accesible a personas, si el medio de acceso es a través de una puerta, rampa o escalera permanente.

(5) Ver figura 13.

Libramientos

V vertical

T transición

H horizontal

Figura 13. Libramientos de conductores vertical horizontal



TÍTULO DÉCIMO SEXTO. DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO. SANCIONES, INFRACCIONES Y/O MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 270. Las medidas de seguridad son determinaciones preventivas ordenadas por las autoridades de desarrollo urbano, que serán de ejecución inmediata y durarán todo el tiempo en que persistan las causas que las motivaron.

Las medidas de seguridad tendrán por objeto la consolidación de acciones o hechos contrarios a las disposiciones contenidas en este reglamento, planes de desarrollo y urbano y las autorizaciones emitidas por las autoridades de desarrollo urbano y procederá su adopción cuando afecte el interés social.

Artículo 271. Las medidas de seguridad que podrán adoptar las autoridades de desarrollo urbano son:

1. Suspensión provisional, parcial o total, del uso y aprovechamiento del suelo de la construcción, instalación, explotación y obras.
2. Desocupación parcial o total de predios o inmuebles.
3. Evacuación o desalojo de personas y bienes.
4. Cualquier otra acción o medida que tienda a garantizar el orden legal y el estado de derecho, así como evitar daños a personas en su integridad física o en su patrimonio.

Las autoridades de desarrollo urbano para hacer cumplir las medidas de seguridad que determinen podrán requerir la intervención de la fuerza pública y la participación de las autoridades administrativas que sean necesarias.

Artículo 272. Las infracciones a las disposiciones del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, de su reglamentación y de los planes de desarrollo urbano, se sancionará por la secretaria o por el municipio respectivo, con:



1. Clausura provisional o definitiva, parcial o total del uso y aprovechamiento del suelo y de las instalaciones.
2. Demolición parcial o total de las construcciones.
3. Revocación de las autorizaciones, licencias o permisos otorgados.
4. Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción.

Artículo 272. El incumplimiento o infracción a las disposiciones del libro dieciocho del Código Administrativo del Estado de México, de las normas técnicas, de los planes de desarrollo urbano, del reglamento de construcción del municipio de Tonanitla, de las licencias de construcción y de los alineamientos oficiales y demás normatividad aplicable, serán sancionadas por las autoridades municipales o estatales según corresponda, conforme al procedimiento establecido en el código de procedimientos administrativos del Estado de México.

Las infracciones se sancionarán con:

1. Clausura provisional o definitiva, parcial o total del funcionamiento.
2. Demolición, parcial o total de construcciones.
3. Retiro de materiales, instalaciones o equipos.
4. Revocación de la licencia otorgada.
5. Multa, atendiendo a la gravedad de la infracción.
6. Amonestación por escrito al director responsable de obra y/o el corresponsable de obra.
7. Suspensión temporal por dos años de autorización como director responsable de obra y/o como responsable de obra.
8. Cancelación de la autorización como director responsable de obra y/o como corresponsable de obra.
9. Impedimento para obtener licencias de construcción en el Estado de México.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximen al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo y en caso de



oposición reiterada, la autoridad competente podrá aplicar las medidas de apremio señaladas en el código de procedimientos administrativos del Estado de México.

Artículo 273. Las autoridades municipales determinarán los montos de las multas que impongan al titular de la licencia de construcción o a los directores responsables de obra y/o corresponsables de obra por las infracciones cometidas, tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido y las condiciones económicas del infractor. Para la aplicación de estas tarifas se tomará en cuenta los parámetros definidos en el artículo 18.72 del libro dieciocho del Código Administrativo del Estado de México las cuales son las siguientes:

I.-Multa de entre 10 a 250 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, cuando:

1. Se obstaculicen las funciones de los verificadores o no muestren a su solicitud la licencia otorgada, así como los planos y memoria de cálculo autorizados.
2. Se ocupe la vía pública con materiales de cualquier naturaleza, sin contar con la licencia de construcción correspondiente.
3. En que la construcción no se respeten las previsiones contra incendio; y
4. No se dé el aviso de terminación de las obras autorizadas dentro del plazo fijado.

II.- Multa de entre 251 a 500 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente, cuando:

1. Se hagan cortes en banquetas, arroyos, guarniciones y/o pavimentos para conectarse a redes municipales o ejecución e instalaciones subterráneas o aérea, sin contar con la licencia de construcción o permiso correspondiente.
2. Se determine que, por la realización de excavaciones u otras obras, se afectó la estabilidad del propio mueble o de las edificaciones y predios vecinos.



3. Con motivo de la ejecución de la construcción, demolición o excavación, se deposite material producto de estos trabajos en la vía pública.

4. Se trate de incumplimiento a este Reglamento de construcciones del municipio de Tonanitla, a las licencias de construcción o los permisos por parte de los directores responsables de obra y/o corresponsables de obra.

III. Con multa equivalente del uno al diez por ciento del valor de las construcciones o instalaciones, de acuerdo con el avalúo comercial que permita el Instituto de Investigación e Información Geográfica, estadística y catastral del Estado de México, cuando:

1. Se realiza en construcciones sin haber obtenido previamente la licencia de construcción correspondiente.
2. Las construcciones no correspondan con el proyecto actualizado.
3. Se violen una medida de seguridad. Las multas se duplicarán en caso de reincidencia y se podrá aplicar juntamente con cualquiera de las otras sanciones contempladas en el artículo anterior, para los efectos del libro dieciocho del Código Administrativo del Estado de México se considera reincidente aquella persona física o jurídico colectiva que incurra en otra infracción, diferente o igual aquella por la que haya sido sancionada con anterioridad, durante la vigencia de la licencia de construcción que se haya otorgado.





ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente *Reglamento de Construcciones del Municipio de Tonanitla* entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal del Gobierno del Municipio de Tonanitla, Estado de México.

Segundo. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente reglamento, particularmente aquellas contenidas en reglamentos, manuales o acuerdos municipales anteriores en materia de construcción, desarrollo urbano, alineamiento y uso de suelo.

Tercero. Los trámites, licencias o autorizaciones iniciados antes de la entrada en vigor de este reglamento se resolverán conforme a las disposiciones vigentes en la fecha de su presentación, salvo que el interesado solicite expresamente acogerse a lo establecido

Cuarto. Las obras en proceso que no cuenten con licencia de construcción o uso de suelo válida deberán regularizar su situación conforme a lo establecido en este reglamento en un plazo no mayor de noventa (90) días naturales a partir de su entrada en vigor.

Quinto. Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por la autoridad municipal competente, aplicando en lo conducente las disposiciones del Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto y demás normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y construcción.

DISTRIBUCIÓN

Este documento se encuentra disponible en la Dirección de Desarrollo Urbano y una copia en la Unidad de Información, Planeación, Programación, Evaluación y Mejora Regulatoria del Municipio de Tonanitla. Asimismo, podrá consultarse en formato digital en la página oficial del Ayuntamiento de Tonanitla, en el apartado de Desarrollo Urbano, sección Reglamentos.



VALIDACIÓN



PRESIDENTE MUNICIPAL

C.P. MAURO MARTINEZ MARTINEZ



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LIC. ALEJANDRA MERITT MALDONADO VARGAS



DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

M. EN I. JUAN CARLOS VELASCO VITE