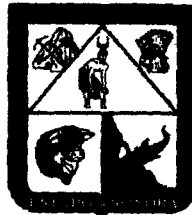




# **BOLETIN OFICIAL**



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora  
Secretaría de Gobierno  
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

**CONTENIDO  
MUNICIPAL  
FEDERAL  
AVISOS**  
Índice en la página 30

**TOMO CLXXIV  
HERMOSILLO, SONORA.**

**NUMERO 23  
VIERNES 17 DE SEPTIEMBRE AÑO 2004**

**REGLAMENTO PROTECTIVO DE CONSTRUCCION Y USO DE INMUEBLES  
EN EL SECTOR CARACOL PENINSULA EN SAN CARLOS, NUEVO  
GUAYMAS, SONORA**

**CAPITULO 1.00 GENERALIDADES.**

**ARTICULO 1.01.- GENERALIDADES:** El cumplimiento de éste Reglamento Protectivo de Construcción y Uso de Inmuebles en el Sector Caracol Península en San Carlos Nuevo Guaymas, estará en apego a las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado de Sonora, así como a las leyes federales, estatales y municipales aplicables, especialmente en las materias de Desarrollo Urbano y Ecología, con estricta observancia a las Garantías Individuales.

**ARTICULO 1.02.- FUNDAMENTACION:** El presente Reglamento Protectivo se fundamenta en los Artículos 1.03.02 y 3.04.21 de el Reglamento de Construcción y sus Normas Técnicas para el Municipio de Guaymas, cuyos ordenamientos son de observancia obligatoria, por lo que en ningún caso podrá contravenirse lo establecido por el mismo.

**ARTICULO 1.03.- DEFINICIONES:** Para efectos de éste Reglamento, se entenderá por:

**Asociación de Residentes:** La asociación "Residentes de la Península Caracol", asociación legalmente constituida bajo las leyes mexicanas, mediante escritura No. 5638 volumen No. 170 de fecha 11 de Mayo de 1993, otorgada ante la fe del notario público No. 10 Lic. Arnulfo Sales Castro.

**Comité de Arquitectura:** Comité nombrado por la Asociación de Residentes, cuyo objeto será la revisión de los proyectos de construcción señalados en el artículo 1.04, conforme al artículo 1.08 de éste Reglamento.

**La Dirección:** La Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología y/o La Dirección de Planeación y Control Urbano, del Ayuntamiento de Guaymas.

**Reglamento de Construcción:** El Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas, para el Municipio de Guaymas.

**Reglamento Protectivo:** El presente Reglamento Protectivo de Construcción y Uso de Inmuebles en el Sector Caracol Península en San Carlos Nuevo Guaymas.

**ARTICULO 1.04.- AMBITO DE APLICACIÓN:** El presente Reglamento Protectivo define los requisitos de construcción, arquitectónicos, ecológicos y de funcionamiento exclusivamente dentro del perímetro del sector denominado Caracol Península en San Carlos Nuevo Guaymas, a partir de la caseta de policía ubicada a la entrada del sector y se aplicará a todas las construcciones, remodelaciones, ampliaciones, cambios estructurales o de limpieza, así como a la construcción y reparación de servicios de energía eléctrica, agua, drenaje y en general a todas las obras que se realicen, aún cuando estén en la vía pública.

**ARTICULO 1.05.- SUJETOS OBLIGADOS:** En el cumplimiento de éste Reglamento Protectivo, serán sujetos obligados y solidarios todos los propietarios,

beneficiarios o fideicomisarios de los lotes y sus construcciones, así como los Directores Responsables de Obra y los peritos Corresponsables que ejecuten las obras mencionadas en el artículo 1.04 en dicho sector.

El Director responsable de Obra será el encargado de realizar todos los trámites necesarios para obtener la Licencia de Construcción Correspondiente, así como el Certificado de Uso y Ocupación de la Obra.

**ARTICULO 1.06.- AUTORIDADES, FACULTADES Y OBLIGACIONES:** La Autoridad responsable de la aplicación de éste Reglamento Protectorio, será el H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, a través de la Dirección, con todas las facultades y obligaciones establecidas en la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el Reglamento Interior del Ayuntamiento y el Reglamento de Construcción, por lo que le corresponde vigilar la correcta aplicación de este Reglamento Protectorio así como imponer sanciones.

**ARTICULO 1.07.- DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:** Para la ejecución de cualquier obra de construcción, señalada en el artículo 1.04 de éste Reglamento Protectorio, se requerirá de la supervisión de un Director Responsable de Obra, registrado y vigente en el Ayuntamiento con todas las obligaciones indicadas el Capítulo 2.03.00 del Reglamento de Construcción.

**ARTICULO 1.08.- REVISIÓN DE PROYECTOS:** Para efecto de la revisión de proyectos exclusivamente, la Dirección podrá ser auxiliada por el Comité de Arquitectura de la Asociación de Residentes quien emitirá por escrito la recomendación de la aprobación o en su caso negación de la licencia de construcción fundamentándola con los artículos del Reglamento de Construcción o del Reglamento Protectorio.

Para lo anterior, el Director Responsable de Obra, previo al Ayuntamiento, presentará al Comité de Arquitectura todos los documentos del proyecto, incluyendo el peritaje que marca el artículo 2.03.04, fracción 1 del Reglamento de Construcción, haciendo constar que dicho proyecto cumple con todo lo establecido tanto en el Reglamento de Construcción como en el Reglamento Protectorio.

Los planos aprobados del proyecto deberán tener el sello oficial de la Asociación de Residentes.

## **CAPITULO 2.00 NORMAS TÉCNICAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

**ARTICULO 2.01.- USO DEL SUELO:** El sector Caracol Península es un área con uso del suelo reservado exclusivamente para casas residenciales y unifamiliares. Cualquier otro tipo de edificios como de departamentos, condominios, comerciales o bodegas quedan estrictamente prohibidos.

**ARTICULO 2.02.- PROYECTO:** Los planos del proyecto, además de lo indicado en el Reglamento de Construcción, deberán incluir la topografía del terreno, planta de conjunto y de cada uno de los niveles del edificio, mostrando los espacios libres entre propiedades y los cajones de estacionamiento, fachadas y cortes, detalles de la estructura como cimentación, castillos columnas, dalas,

trabes y losas, indicando claramente el armado del acero de refuerzo; Los planos estarán debidamente acotados indicando la escala y la altura total de la construcción.

**ARTICULO 2.03.- AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN:** Además de lo establecido en los artículos 5.02.02 y 3.01.03 del Reglamento de Construcción, para lo cual se considerará zona habitacional de densidad media clasificación H25, con coeficiente de ocupación del suelo COS de 0.75 máximo y coeficiente de utilización del suelo CUS de 1.50 máximo, en cada lote, en todo su perímetro, deberá dejarse un área libre, es decir sin construcción techada, que comprenderá como mínimo lo siguiente:

- a).- un metro de ancho a partir de los límites laterales de la propiedad;
- b).- un metro de ancho en el límite trasero y;
- c).- tres metros de ancho en el límite frontal.

**ARTICULO 2.04.- ALTURA MÁXIMA:** La altura máxima de la construcción no deberá de exceder de 4.50 metros del nivel de la elevación natural mas alta del lote; dicha altura máxima incluye domos, tinacos o equipo de cualquier índole. En ningún caso, se permitirá que una construcción nueva o remodelación, obstruya de manera parcial o total la vista escénica de una construcción ya existente.

**ARTICULO 2.05.- ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO:** Además de cumplir con lo establecido en el artículo 5.02.06 de el Reglamento de construcción, el proyecto deberá considerar espacios de estacionamiento en el interior del lote, con dimensiones mínimas de 3.00 metros por 6.00 metros, de acuerdo a lo siguiente:

- a).- Hasta 250 M2 de construcción, dos cajones de estacionamiento como mínimo;
- b).- Mas de 250 M2 de construcción, tres cajones de estacionamiento como mínimo.

**ARTICULO 2.06.- BANQUETAS:** Es obligatoria la construcción de banquetas en la vía pública, con un mínimo de 1.50 m. de ancho según el artículo 3.03.03, con las especificaciones indicadas en los artículos 4.02.23 y 5.07.04 del Reglamento de Construcción.

**ARTICULO 2.07.- USO DE EXPLOSIVOS:** El uso de cualquier tipo de explosivos queda estrictamente prohibido.

**ARTICULO 2.08.- SERVICIOS SANITARIOS PROVISIONALES Y BOTIQUÍN:** De conformidad con el artículo 10.02.09 del Reglamento de Construcción, previo al inicio de la obra, se deberá de instalar en el área de trabajo, una letrina portátil para uso de los obreros y se le dará mantenimiento con regularidad; así mismo se instalará un botiquín con materiales y medicamentos para primeros auxilios.

**ARTICULO 2.09.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:** Las instalaciones hidráulicas y sanitarias se ajustarán a lo establecido en el Título 7.00.00 del Reglamento de Construcción y previo al inicio de la obra, se deberá

contratar e instalar la línea de suministro de agua potable incluyendo un medidor, según las normas de COAPAES u organismo operador.

**ARTICULO 2.10.- INSTALACIONES ELECTRICAS:** Las instalaciones eléctricas se ajustarán a lo establecido en el Título 8.00.00 del Reglamento de Construcción, de acuerdo a la Norma NOM-001-SEDE-1999 o la actualización de la misma que esté en vigencia y previo al inicio de la obra, se deberá contratar con Comisión Federal de Electricidad el suministro de energía eléctrica.

**ARTICULO 2.11.- LIMPIEZA:** De acuerdo al artículo 10.01.05 del Reglamento de Construcción, durante la obra deberán mantenerse limpias las banquetas y la calle frente a la obra, y dos semanas antes de retirar el personal de obra, todas las áreas deberán de estar limpias de construcciones temporales, escombros y materiales de construcción. Además deberán ser resarcidos a su condición original, todos los daños a la vía pública, propiedades adyacentes o jardines. Las laderas, lotes baldíos y el mar, no serán usados como tiraderos de materiales de desecho.

### **CAPITULO 3.00.- INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.**

**ARTICULO 3.01.-** Las inspecciones, infracciones, sanciones y medios de impugnación, se apegarán a lo dispuesto por los Títulos 11.00.00 y 12.00.00 del Reglamento de Construcción, así como a los Títulos Décimo tercero y Décimo cuarto de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

**ARTICULO 3.02.-** En caso de que el proyecto sea rechazado por el Comité de Arquitectura de la Asociación de Residentes por motivos fundamentados en el Reglamento de Construcción, en el Reglamento Protectivo y/o en las leyes aplicables, el propietario, beneficiario o fideicomisario del lote y el Director Responsable de Obra, podrán apelar al Consejo Directivo de la Asociación de Residentes. Un mínimo de tres miembros del Consejo Directivo deberán de estar presentes para revisar la apelación y dar el fallo correspondiente y con ello corregir la decisión emitida por el Comité de Arquitectura. En la resolución se tomará en cuenta la opinión de los vecinos colindantes y su posible afectación, la cual deberá de ser manifestada por escrito.

Si el propietario no queda satisfecho con la resolución, podrá apelar directamente a la Dirección, misma que deberá ser informada por escrito, por la Asociación de Residentes, anexando copia de todos los documentos generados con tal motivo.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO UNICO.-** El presente Reglamento Protectivo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.