

**ANEXO DEL DICTAMEN DE LAS COMISIONES DE GOBIERNO Y DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS RESPECTO DE LA AUTORIZACIÓN DE DIVERSAS MODIFICACIONES AL "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA", RESULTADO DE LA INTEGRACIÓN Y ESTUDIO DE LOS ANEXOS DE DIVERSOS ACUERDOS TURNADOS MEDIANTE ACUERDO DE CABILDO DE LA SESIONES ORDINARIAS DE FECHAS 15 DE JUNIO Y 26 DE JULIO AMBOS DE 2012 Y DEL ESTUDIO DE LAS CITADAS COMISIONES.**

**MODIFICACIONES A LOS ARTÍCULOS 1, 16, 34, 37 FRACCIONES II, V, VI, VII, XI, XIII Y XX, 41, 47, 48, 49, 50, 52, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 265, 266, 267, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276 Y 385 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MERIDA.**

**Artículo 1** Es de orden público e interés general, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este "REGLAMENTO", de sus "NORMAS" y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos, tanto de suelo como de ocupación o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los programas parciales y las declaratorias correspondientes.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los "PREDIOS" del territorio del MUNICIPIO DE MÉRIDA, se sujetarán a las disposiciones de la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN y su REGLAMENTO, el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO vigente aplicable al territorio del Municipio o su Centro de Población, LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO de un área específica o delimitada del territorio urbano, el REGLAMENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA, la LEY DE GOBIERNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, de este "REGLAMENTO" y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 16** Para los efectos del presente "REGLAMENTO", la responsabilidad de carácter administrativo en lo relativo a la ejecución de la obra en el ámbito de su respectiva competencia, por parte de los "RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD" y del "PCM" en su caso, subsistirá durante doce meses contados a partir de la fecha de expedición de la Constancia de Terminación de Obra, a la que se refieren los Artículos 37 fracciones XII y XIV y 47 de este "REGLAMENTO", o a partir de la fecha en que se haya dado el caso previsto en el inciso a) del Artículo que antecede.

**Artículo 34** Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un "PCM" y cumpla con los demás requisitos señalados en las disposiciones relativas de este "REGLAMENTO". La responsiva de un "PCM" no se exigirá en los casos a que se refiere el Artículo 39 de este



"REGLAMENTO".

**Artículo 37** La solicitud de Licencia, Constancia o Autorización deberá ser suscrita por el propietario o poseedor y deberá incluir la responsiva de un "PCM" a excepción de los casos señalados en el Artículo 39, y de los "RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD" en su caso. La solicitud podrá contar con el dictamen aprobatorio de un "PERITO" como lo señala el artículo anterior, pudiendo en este caso fungir también como "PCM". La solicitud deberá ser presentada en las formas que expida la "DIRECCION", adjuntando los documentos siguientes:

...

**II.- Licencia de Uso del Suelo para iniciar el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal**

*1. Básicos:*

- a) Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del "PREDIO" o "INMUEBLE", o documento que compruebe la legítima posesión.
- b) Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.
- c) Una copia del croquis o del plano arquitectónico del levantamiento (planta(s), fachadas, cortes y planta de conjunto) debidamente acotado, amueblado e indicando los nombres de cada área o local.
- d) Fotografías interiores y exteriores del "PREDIO" o "INMUEBLE" abarcando los "PREDIOS" colindantes.
- e) Croquis de localización del "PREDIO" que abarque un radio de 250.00 m alrededor de éste, ubicando los usos colindantes e importantes.
- f) Memoria descriptiva indicando las actividades a realizar en el "PREDIO" o "INMUEBLE".

*2. Específicos:*

- g) Copia de la Licencia de Funcionamiento Municipal anterior (cuando se trata de un cambio de uso).
- h) Copia de la constancia de Terminación de Obra.
- i) Autorizaciones emitidas por la Secretaria de Seguridad Pública y la Unidad de Protección Civil que corresponda, según aplique para el uso solicitado.

**V.- Licencia para Construcción para una superficie cubierta de hasta 45.00 m2 en planta baja y bardas de hasta 2.50 m de altura:**

**1.- Para vivienda unifamiliar:**

- a) Copia del testimonio de la escritura de propiedad del "PREDIO" o "INMUEBLE", o impresión de la imagen del asiento de la inscripción vigente obtenida de la página de Internet del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán o documento que compruebe la posesión. La copia del testimonio de la escritura de propiedad se presentará en caso de existir discrepancia entre lo informado y lo verificado en el registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán o si en este figura un aviso preventivo de compraventa o la inscripción vigente emitida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



b) Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.

c) En caso de remodelación y/o ampliación se entregarán 2 croquis a tinta en tamaño carta o doble carta según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas y escalas. Se podrá utilizar la chepina actualizada por el Catastro para señalar la ampliación de la construcción a realizar.

d) En caso de vivienda unifamiliar de nueva creación, se presentará 2 copias del plano a tinta de la vivienda y su ubicación en el lote, en tamaño carta o doble carta, según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas y escala.

e) En caso de no ser el dueño, Constancia por escrito de propietario, con copia de identificación oficial, manifestando su consentimiento y autorización de los trabajos a realizar,

f) La autorización del INAH en caso de obras en "PREDIOS" o "INMUEBLES" ubicados en el Centro Histórico.

g) El proyecto presentado no deberá invadir la vía pública ni considerar desagües directos a ésta, será necesario que figure la localización del sistema de tratamiento de aguas residuales y sus especificaciones según sea el caso. Las colindancias deberán estar diseñadas de tal forma que no dañen estructuralmente al predio vecino, respetando una distancia de 90 cm. En caso de requerir dicho espacio, éste será utilizado por medio de estructuras independientes, con cimentación en terreno propio y sin constituir ninguna visual hacia el predio colindante. Únicamente se permitirá especificar alternativas de ventilación hacia el predio colindante.

h) Para el caso de un conjunto de viviendas en un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento:

- Formato de pre-revisión firmado por el PCM de acuerdo a lo establecido por la Dirección.
- Indicar en el plano el criterio de ramaleo sanitario.
- Se deberá adjuntar la relación de las mismas en el formato establecido.

## **2.- Para uso distinto a vivienda unifamiliar en planta baja y bardas de hasta 2.50 m de altura:**

### **1. Básicos:**

a) Copia del testimonio de la escritura de propiedad del "PREDIO" o "INMUEBLE", o documento que compruebe la legítima posesión y copia de la Licencia de Uso del Suelo o de Funcionamiento Municipal vigentes.

b) Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.

c) 3 copias del croquis de la ampliación o de la construcción a realizar.

### **2. Específicos:**

d) En caso de no ser el dueño, Constancia por escrito del propietario, con copia de identificación oficial, manifestando su consentimiento y autorización de los trabajos a realizar.

e) La autorización del INAH en caso de obras en "PREDIOS" o "INMUEBLES" ubicados en el Centro Histórico.

## **VI.- Licencia para Construcción para superficie cubierta mayor de 45.00 m<sup>2</sup> en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 m:**



**1.- Para vivienda unifamiliar**

a) Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del "PREDIO" o "INMUEBLE", o impresión de la imagen del asiento de la inscripción vigente obtenida de la página de internet del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán o documento que compruebe la legítima posesión. La copia del testimonio de la escritura de propiedad se presentará en caso de existir discrepancia entre lo informado y lo verificado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán o si en este figura un aviso preventivo de compraventa.

b) Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.

c) En caso de remodelación y/o ampliación presentar 2 planos de la vivienda en tamaño carta o doble carta, según se requiera por la magnitud del proyecto con medidas, escalas y superficies de trabajos a realizar con firma de un PCM, con sembrado en el lote donde se señale la obra existente y lo nuevo, indicando claramente la construcción o ampliación a realizar.

d) En caso de vivienda unifamiliar de nueva creación, se presentará 2 copias del plano a tinta o impreso de la vivienda, en tamaño carta, doble carta o 90 x 60 cm, según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas, escalas y superficies de trabajos a realizar con firma de un PCM, que incluya:

- Planta de localización, ubicando el terreno en la zona con un radio de 250.00 m.
- Planta de conjunto acotada, señalando la ubicación de la construcción en el terreno, y pendientes y descargas pluviales.
- Planta(s) arquitectónica(s) de levantamiento debidamente acotadas, en caso de ampliación.
- Planta(s) arquitectónica(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125, debidamente acotadas y referenciadas a ejes, indicando los nombres de cada área o local.
- Fachadas o elevaciones con vista a la vía pública o privada en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotadas.
- 2 cortes representativos que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotados y con referencias de niveles.
- Ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales y cisterna.
- Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12.

e) En caso de no ser el dueño, Constancia por escrito del propietario, con copia de identificación oficial, manifestando su consentimiento y autorización de los trabajos a realizar.

f) Formato de pre-revisión firmado por el PCM de acuerdo a lo establecido por la Dirección

**Específicos:**

g) Copia del oficio de autorización y del plano con sello original del INAH en caso de obras en "PREDIOS" o "INMUEBLES" ubicados en el Centro Histórico.

h) El proyecto presentado no deberá invadir la vía pública ni considerar desagües directos a ésta, será necesario que figure la localización del sistema de tratamiento de aguas residuales y sus especificaciones según sea el caso. Las colindancias deberán estar diseñadas de tal forma que no dañen estructuralmente al predio vecino, respetando una distancia de 90 cm. En caso de requerir dicho espacio, éste será utilizado por medio de estructuras independientes, con cimentación en terreno propio y sin constituir ninguna visual hacia el predio colindante.



Únicamente se permitirá especificar alternativas de ventilación hacia el predio colindante.

i) Para el caso de un conjunto de viviendas en un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento:

- Formato de pre-revisión firmado por el PCM de acuerdo a lo establecido por la Dirección
- Indicar en el plano el criterio de ramaleo sanitario
- Se deberá adjuntar la relación de las mismas en el formato establecido.

**2.- Para uso distinto a vivienda unifamiliar en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 m:**

1. Básicos:

a) Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del "PREDIO" o "INMUEBLE", o documento que compruebe la legítima posesión y copia de la Licencia de Uso del Suelo vigente.

b) Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.

c) 5 copias legibles y claras del proyecto, con cuadro de referencia incluyendo datos del propietario, ubicación de la obra, y firma del "PCM" y cédula de los "RESPONSABLES POR ESPECIALIDAD" en los casos que indica el Artículo 12, cuyo contenido sea:

- Planta de localización, ubicando el terreno en la zona con un radio de 250.00 m.

- Planta de conjunto acotada, señalando la ubicación de la construcción en el terreno, y pendientes y descargas pluviales.

- Planta(s) arquitectónica(s) de levantamiento debidamente acotadas, en caso de ampliación.

- Planta(s) arquitectónica(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125, debidamente acotadas y referenciadas a ejes, indicando los nombres de cada área o local.

- Fachadas o elevaciones con vista a la vía pública o privada en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotadas.

- 2 cortes representativos que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotados y con referencias de niveles.

- Ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales y cisterna.

d) Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12.

2. Específicos:

e) Copia del oficio de autorización y del plano con sello original del INAH en caso de obras en "PREDIOS" o "INMUEBLES" ubicados en el Centro Histórico.

**VII.- Licencia para Construcción para Edificios que se destinen a Habitación Multifamiliar, Comercio, Oficinas, Servicios, Equipamiento, Industria, Bodegas, Infraestructura, Actividades Primarias y Usos Especiales.**

Para estas construcciones se aplicarán, además de todos los incisos de la fracción anterior, lo siguiente:

a) Memorias de diseño de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento y seguridad de la construcción.

b) Anexar las autorizaciones, estudios y resolutivos favorables que se determinen en la



Licencia de Uso del Suelo.

c) Anexar el Estudio de Impacto Urbano o la Memoria Descriptiva según corresponda a lo establecido en el "PROGRAMA" y la normatividad aplicable.

**XI.-Constancia de Recepción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:**

a) Copia de la Licencia para construcción.

b) Copia del plano autorizado.

Para los casos en los que exista un sistema de alcantarillado o plantas de tratamiento, no se requerirá la presente Constancia.

**XIII.- Autorización de Ocupación de una edificación o instalación de uso público para los casos previstos en el Artículo 48 y el Artículo 50 del presente "REGLAMENTO":**

1. Para edificaciones o instalaciones existentes:

a) Copia de Licencia de Uso del Suelo por Construcción vigente o copia de la Constancia de Terminación de Obra.

b) Dictamen de Seguridad y Operación elaborado y firmado por un "PCM". El contenido será el siguiente:

- El nombre, denominación o razón social del o los interesados y en el caso del representante legal, acompañar los documentos con los que se acredite su personalidad;
- El domicilio para oír y recibir notificaciones;
- La ubicación del inmueble de que se trate;
- El nombre y número de registro del "PCM" y en su caso, de los Corresponsables;
- La declaración bajo protesta de decir verdad del "PCM" de que la edificación e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad previstas por este Reglamento para su operación y funcionamiento.
- Firma responsiva de cada uno de los corresponsables por especialidad, de que la edificación e instalaciones cumplen con lo requerido para la correcta y segura operación del uso o giro solicitado.
- Reportes de Control de Calidad emitidos por Laboratorio de Materiales debidamente registrado ante la autoridad o entidad correspondiente, en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- Acta circunstanciada de medidas de seguridad expedido por la Secretaría de Seguridad Pública o Dependencia correspondiente, en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- Copia de solicitud ingresada dirigido a la Unidad Municipal de Protección Civil para la verificación y aprobación del Programa de Protección civil. en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- La declaración del propietario y del "PCM" de que en la construcción que se trate se cuenta con los equipos y sistemas de seguridad para situaciones de emergencia, cumpliendo con las "NORMAS".

2. Para edificaciones o instalaciones recién ejecutadas:

a) Copia de la Constancia de Terminación de Obra.

b) Dictamen de Seguridad y Operación elaborado y firmado por un "PCM". El contenido será



el siguiente:

- El nombre, denominación o razón social del o los interesados y en el caso del representante legal, acompañar los documentos con los que se acredite su personalidad;
- El domicilio para oír y recibir notificaciones;
- La ubicación del inmueble de que se trate;
- El nombre y número de registro del "PCM" y en su caso, de los Corresponsables;
- La declaración bajo protesta de decir verdad del "PCM" de que la edificación e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad previstas por este Reglamento para su operación y funcionamiento.
- Firma responsiva de cada uno de los corresponsables por especialidad, de que la edificación e instalaciones fueron realizadas de acuerdo a lo establecido en las memorias o cálculos entregados durante el permiso de Licencia de Construcción o en caso de haber sido modificados, que estos aun cumplen con lo requerido para la correcta y segura operación.
- Reportes de Control de Calidad emitidos por Laboratorio de Materiales debidamente registrado ante la autoridad o entidad correspondiente., en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- Acta circunstanciada de medidas de seguridad expedido por la Secretaría de Seguridad Pública o Dependencia correspondiente., en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- Copia de solicitud ingresada dirigido a la Unidad Municipal de Protección Civil para la verificación y aprobación del Programa de Protección civil. en su caso, de acuerdo a la normatividad que le corresponda.
- La declaración del propietario y del "PCM" de que en la construcción que se trate se cuenta con los equipos y sistemas de seguridad para situaciones de emergencia, cumpliendo con las "NORMAS".

## XX. Derogado

**Artículo 41** La "DIRECCION" no otorgará licencia de construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o re-lotificación de "PREDIOS", efectuada sin autorización de la "DIRECCION", o cuyas dimensiones no permitan el desarrollo de obras con los requerimientos del presente "REGLAMENTO". Para que la "DIRECCION" pueda otorgar una licencia de construcción para vivienda, la dimensión mínima del "PREDIO" será de 133.00 m<sup>2</sup> de superficie con 7.00 m de frente como mínimo.

**Artículo 47** La Autorización de Ocupación es el documento por el cual la "DIRECCION" hace constar que una instalación o edificación que se ejecuta según los casos señalados los Artículos 48 y 50, reúne las condiciones de seguridad y operación previstas en este "REGLAMENTO", previa inspección de las mismas y siempre que las pruebas de carga y de instalaciones resulten satisfactorias. Dicho Dictamen de Seguridad y Operación deberá estar elaborado por un "PCM" y se renovará, dentro de los primeros 90 días naturales en cada cambio de Administración Municipal, excepto cuando se trate de ruedos taurinos, circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará además, cada



vez que cambie de ubicación.

Una vez otorgada la Autorización de Ocupación, la responsiva del PCM y sus corresponsables por especialidad, permanecerá vigente durante la Administración Municipal en la que se tramitó, y mientras el edificio o establecimiento conserve su uso total o parcial en sus espacios, establecidos en el dictamen.

A partir de la emisión de la Autorización de Ocupación el propietario o poseedor se constituye como el responsable de la operación y mantenimiento de la obra a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

La Autorización de Ocupación será requerida por la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal como parte de los anexos para la solicitud de una Licencia de Funcionamiento.

**Artículo 48** Requieren la Autorización de Ocupación:

- a) Todas las edificaciones e instalaciones donde el uso es diferente a casa habitación unifamiliar y mayor a 100m<sup>2</sup>.
- b) Todos los espacios o unidades que formen parte de locales, plazas, centros comerciales y centros de concentración según el uso a establecer de acuerdo con los riesgos que éste implique en cuestiones estructurales o de instalaciones.

**Artículo 49** Recibida la solicitud para la Constancia de terminación de la Obra a la que se refiere el Artículo 37, fracción XII.-, de este "REGLAMENTO", la "DIRECCION" ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la Licencia. La "DIRECCION" permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este "REGLAMENTO" y sus "NORMAS".

**Artículo 50** Para el funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la Autorización de **Ocupación** previo Dictamen de Seguridad y Operación. Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que la edificación reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esa clase de establecimiento o instalaciones exigen este "REGLAMENTO" y las demás disposiciones relativas.

**Artículo 52** Cualquier cambio de uso en edificaciones ya construidas que deban cumplir con las condiciones de seguridad y operación previstas en este "REGLAMENTO", la "DIRECCION" otorgará la Autorización de Ocupación si los requisitos establecidos en el Artículo 37 Fracción XIII se encuentran cubiertos, si el cambio solicitado lo permite "EL PROGRAMA" y si se efectúan las modificaciones e instalaciones necesarias para cumplir con los requerimientos que establece el presente "REGLAMENTO" para el nuevo uso.



**Artículo 100** Para efecto de determinar el Coeficiente de Uso del Suelo (COS) y el Área Verde Permeable mínima por predio se aplicará la tabla siguiente:

Zonas y Tipo		Coeficiente de Ocupación del Suelo COS (%)	Área Verde Permeable Mínima por Predio (%)
Zona Habitacional	Alta Densidad (HAD)	85	15
	Media Densidad (HMD)	80	20
	Baja Densidad (HBD)	80	20
Centro Urbano (CU)		80	20
Subcentros Urbanos (SCU)		80	20
Zona Comercial (ZC)		80	20
Zona de Servicios (ZS)		80	20
Zonas Industriales (ZI)		80	20
Zona de Equipamiento (ZE)		80	20
Área Urbanizable (AU)		80	20
Zona de Reserva para Crecimiento (ZRC)		70	30
Área de Recuperación (AR)		70	30
Zona de Amortiguamiento Industrial		70	30
Vialidades	Periférico Norte (VPN)	80	20
	Periférico Sur (VPS)	80	20
	Regional (VR)	80	20
	De Ciudad (VC)	80	20
	Arteria Principal (AP)	80	20
	Colectora (VCo)	80	20
	Local (VL)	80	20
	Calle Cerrada (CCe)	80	20



En caso de las áreas verdes jardinadas, NO se considerarán las superficies con adopasto o pavimentos similares como complemento del porcentaje mínimo indicado, serán solo en los casos que se pretenda aumentar estas superficies y solo para las zonas de rodamiento, en ningún caso en los cajones de estacionamiento.

El coeficiente de uso de suelo y su definición estarán en función de lo establecido en el "PROGRAMA".

**Artículo 102** Para la definición de Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento se estará a lo establecido en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Será facultad del "AYUNTAMIENTO", otorgar la Autorización para divisiones interiores o privadas en régimen en condominio con una o más vías para circulación común, siendo aplicables las disposiciones de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán o la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, según corresponda.

En el caso de las divisiones de régimen en condominio para uso habitacional, se destinará un porcentaje para áreas de uso común, equivalente al porcentaje del área de destino establecida en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, independiente del área destinada a las vías de circulación común.

Para todos los casos de división con vialidad pública o condominal, NO se autoriza si se interrumpe la traza urbana en vialidades primarias y secundarias

**Artículo 103.** Derogado

**Artículo 104** Los desarrollos inmobiliarios de tipo fraccionamiento se clasificarán de acuerdo con lo señalado por la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

**Artículo 105.** Para los efectos del presente "REGLAMENTO" las densidades, los porcentajes de ocupación del suelo de los usos predominantes y compatibles y las características de las vialidades, serán las que establece el "PROGRAMA".

En el caso de los porcentajes de las áreas destinadas para el equipamiento y los servicios públicos se apegará a lo estipulado por la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

**Artículo 106.** Los Propietarios o Responsables, para la obtención de la Licencia de Urbanización de un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento, deberán apegarse a lo que indica la Ley y el Reglamento en la materia.

**Artículo 108** Para los efectos de este "REGLAMENTO" se consideran como vialidades:

- I. Vialidad Regional, en esta categoría se incluye el proyecto del Anillo Vial Metropolitano



- II. Vialidad de Ciudad, en esta categoría se incluye Vialidad de Ciudad Interior y Exterior
- III. Vialidad Arteria Principal, en esta categoría se incluye Vialidad Arteria Principal Interior y Exterior
- IV. Anillo Periférico, en esta categoría se incluye Vialidad Periférico Norte y Vialidad Periférico Sur, así como vialidades de incorporación y/o desaceleración.
- V. Vialidad Colectora
- VI. Vialidad Local
- VII. Calle Cerrada

Las definiciones y características de estas vialidades serán las que establezca el "PROGRAMA".

**Artículo 109** De acuerdo con la clasificación de los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Fraccionamiento, y la capacidad de servicio requerida, la dimensión mínima del arroyo vehicular se sujetará a las disposiciones que establece el "PROGRAMA".

En todas las vialidades primarias y secundarias de nueva creación definidas en el "PROGRAMA" se deberán considerar ciclovías para el tránsito no motorizado e incluir en su diseño los espacios requeridos para los paraderos del sistema de transporte público.

**Artículo 265** Por estaciones de servicio se entiende aquellas instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes, que distribuyan gasolina y gasóleos de automoción y que disponen además de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación, así como oficinas, sanitarios, contando con la opción de incluir una tienda de conveniencia.

Las Estaciones de Servicio o gasolineras, por sus características intrínsecas y la normatividad que las regula en su proyecto y en su operación, no pueden considerarse giros de libre ubicación. Su clasificación atenderá a la otorgada por el Programa de Desarrollo urbano vigente aplicable a la zona de su establecimiento.

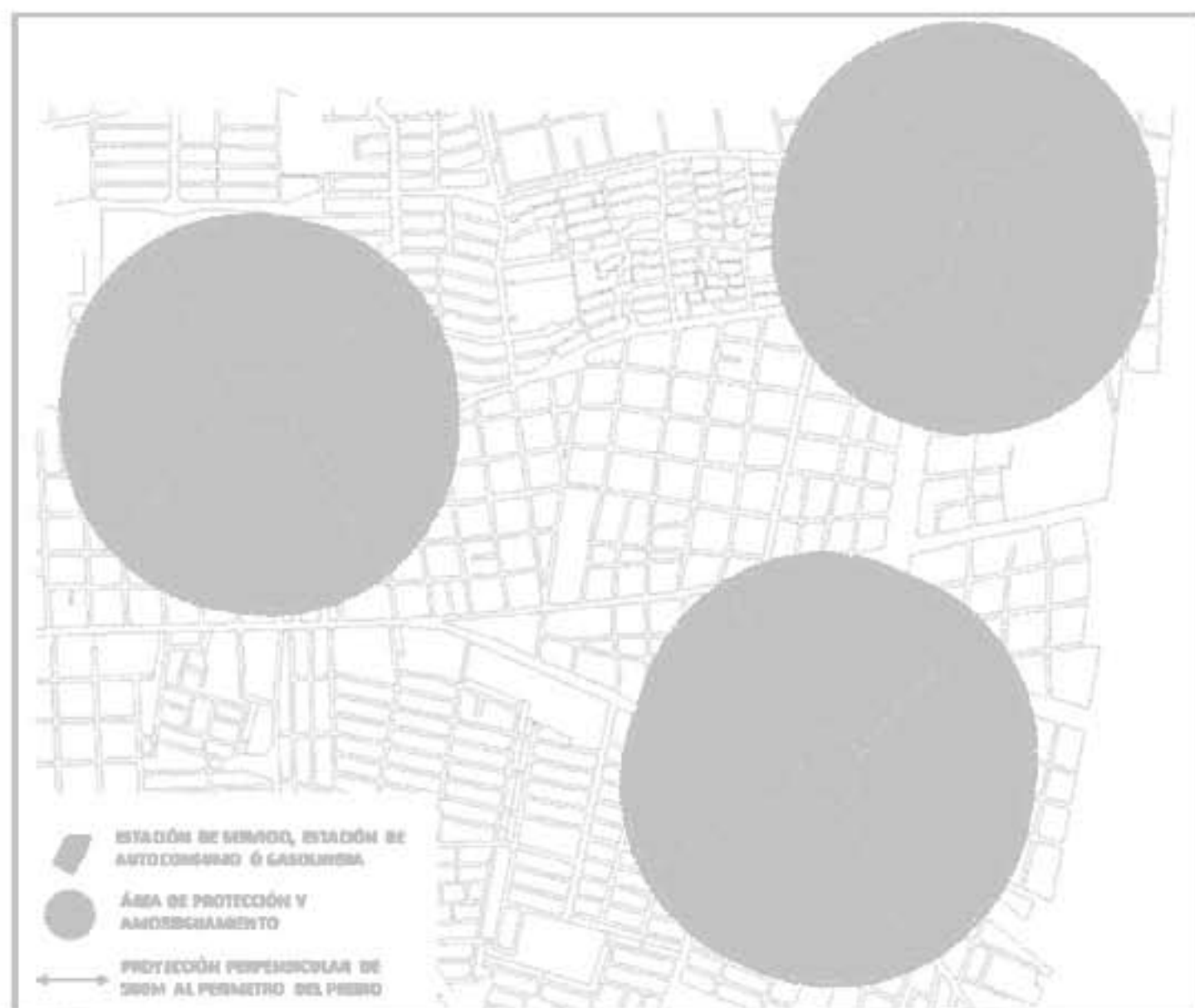
**Artículo 266** Las estaciones de servicio se sujetarán a las normas generales de uso del suelo de acuerdo al "PROGRAMA", Planes Parciales y lo dispuesto en el presente "REGLAMENTO".

**Artículo 267** Para cualquier solicitud de Licencia de Uso del Suelo respecto de las Estaciones de Servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, se requerirá del Estudio de Impacto Urbano, en el cual se analice y demuestre que se cumple con todos los artículos del Capítulo XXV relativo a Estaciones de Servicio o Gasolineras de este "REGLAMENTO". Asimismo, el análisis de la zona para dicho estudio será de 1000 m a partir del perímetro del predio.



Para autorizar el funcionamiento, se requerirá entregar previamente a la Dirección, el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, el Programa Interno de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

**Artículo 268** Cada estación de servicio o gasolinera en un área urbana se establecerá con un área de protección y amortiguamiento de 500 metros de proyección perpendicular del perímetro del predio que no se podrá intersectar en ningún punto con el área de protección y amortiguamiento de cualquier otra Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo que esté autorizada, construida y/o funcionando. Lo anterior con la finalidad de disminuir los riesgos asociados al almacenaje de sustancias altamente inflamables, proteger la seguridad de las personas, y permitir a la Unidad Municipal de Protección Civil ejecutar acciones de prevención, auxilio y restablecimiento ante cualquier contingencia. Ver imagen Área de Protección y Amortiguamiento de Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo.



**Imagen: Área de Protección y Amortiguamiento de Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo**



Para el caso de áreas rurales, la distancia de protección y amortiguamiento entre Estaciones de Servicio, será de 10,000 metros de diámetro medidos a partir del centroide del predio que no podrá intersectarse en ningún punto con el área de protección y amortiguamiento de cualquier otra Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo.

**Artículo 270** El predio donde se establezca una estación de servicio deberá contar con acceso directo desde vialidades clasificadas como Regional, Periférico Norte, Periférico Sur, de Ciudad y Arteria Principal Exterior de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para la zona. Si se ubica en esquina, al menos una de las dos vialidades que confluyen deberá estar clasificada como Regional, Periférico Norte, Periférico Sur, de Ciudad o Arteria Principal Exterior, debiendo tener una sección mínima de 18.50 m. En caso de modificarse la clasificación vial señalada, se calificará de acuerdo con la vialidad que posea el equivalente al ancho de las vialidades aquí consideradas.

**Artículo 271** Queda prohibida la construcción de Estaciones de Servicio en sitios considerados vulnerables en función de fallas geológicas así como en suelo de conservación, terrenos de recarga de acuíferos, terrenos cavernosos o que hayan sido minas de materiales de construcción, así como en una zona perimetral de 300 metros en torno a los mencionados elementos, siempre tomando como referencia el límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.

**Artículo 272** En los casos de Estaciones de Autoconsumo, éstas se apegaran a lo que señale el presente "REGLAMENTO" y el "PROGRAMA" y serán exclusivas para el servicio del parque vehicular de los sectores gobierno, empresarial y del transporte.

**Artículo 273** Los predios propuestos deberán cumplir con el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia a fin de garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una Estación de Servicio. Para ello, contarán con las siguientes características:

Tipo de ubicación zona urbana:	Superficie mínima (m2)	Frente mínimo (metros)
Esquina	400	20
Diferentes a esquina	800	30

En caso de modificación del contenido del Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio o la expedición de otro tipo de especificación que la sustituya por parte de PEMEX, se estará a lo dictado por ésta.

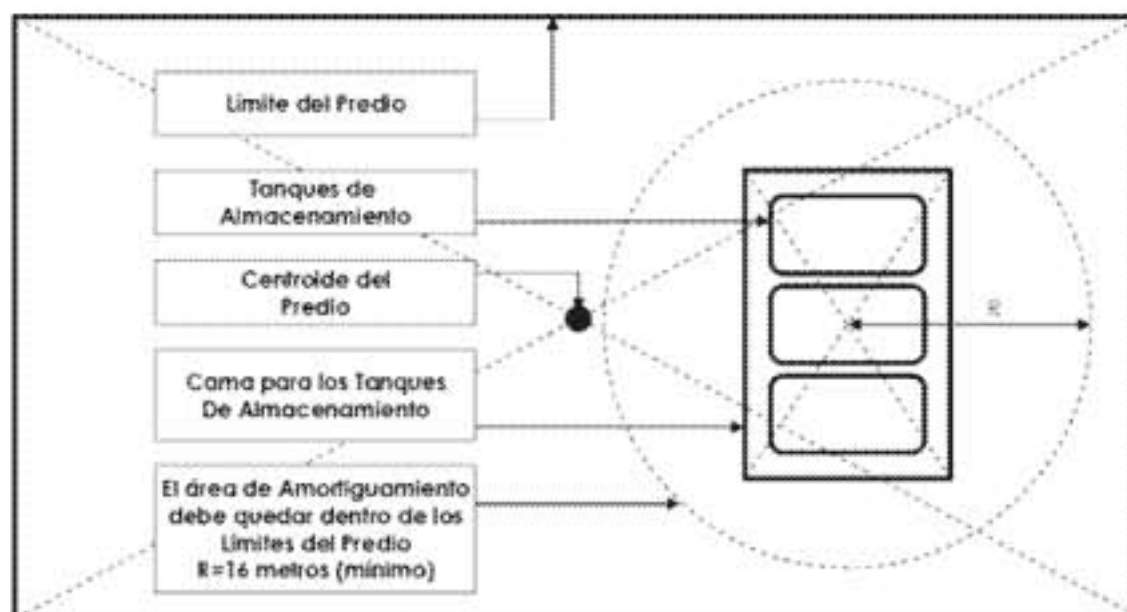
**Artículo 274** En cualquiera de los diferentes tipos de instalación, se deberán respetar los



siguientes lineamientos:

- I. Con la finalidad de proteger la seguridad de las personas, se debe ubicar a una distancia de 100 metros de los centros de reunión y concentración, medidos entre los límites más cercanos de los predios.
- II. Los puntos más relevantes de riesgo de la gasolinera (centro del dispensario y límites de los tanques de combustible) con respecto de a los límites de los predios destinados a vivienda deberá tener una distancia mínima de 50 metros.
- III. En el caso de Estaciones de Autoconsumo de combustible sólo se autorizarán si existe una distancia mínima de resguardo de 75 metros desde el centro de la bocatoma ubicada en el área de descarga de la Estación, hasta los centros de reunión y concentración que se ubiquen al interior del mismo predio.
- IV. Deberá cumplir con una distancia mínima de 100 metros a instalaciones y/o empresas de alto riesgo, según la NOM-002 S.T.P.S, medidos siempre entre los puntos más cercanos de las áreas de tanques.
- V. El predio propuesto deberá ubicarse a una distancia de 150 metros con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P., tomando como referencia del límite del predio en donde se ubica la Planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. al límite del predio propuesto para Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- VI. El área de amortiguamiento, debido al riesgo que implican los tanques de almacenamiento de combustible y los dispensarios, no debe estar ubicada a una distancia menor de 16 metros con respecto a los límites de los predios colindantes, tomando dicha distancia a partir del centroide de la cama de dichos tanques, de manera que esta área de amortiguamiento siempre se ubique al interior del predio donde se pretenda establecer dicho uso y no debiendo trasladarse al predio vecino o área pública. Ver imagen de Nomenclatura y Tipificación de las medidas para una estación de servicio, gasolinera y estación de autoconsumo.

Estación de Servicio o Gasolinera



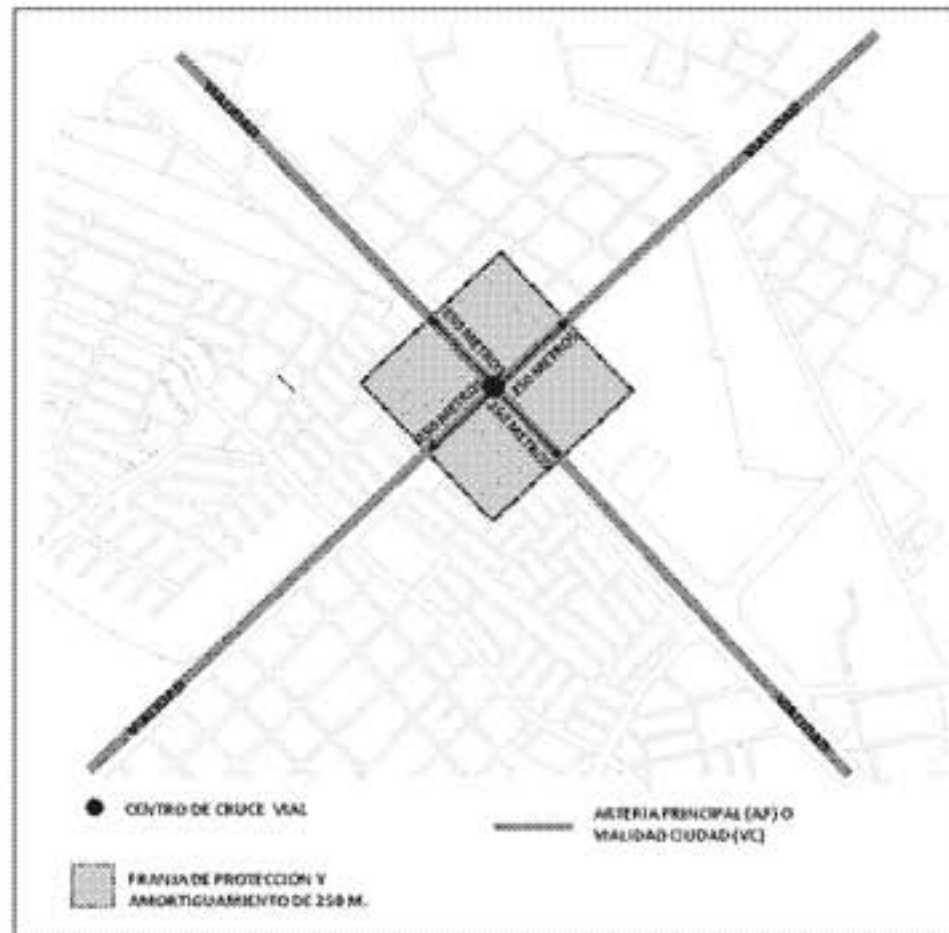
**Imagen: Nomenclatura y Tipificación de las medidas para una estación de servicio, gasolinera y estación de autoconsumo.**



- VII. El predio propuesto deberá ubicarse a una distancia de 32 metros con respecto a líneas de alta tensión de 230 kV de un circuito horizontal, de 26 metros con respecto a líneas de alta tensión de 230 kV de uno o dos circuitos vertical, a una distancia de 20 metros con respecto a líneas de alta tensión de 115 kV de un circuito horizontal, a una distancia de 18.50 metros con respecto a líneas de alta tensión de 115 kV de uno o dos circuitos vertical (NRF-014-CFE o su equivalente) tomando como referencia del límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- VIII. El predio propuesto deberá ubicarse a una distancia 30 metros para vías férreas tomando como referencia del límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.
- IX. Para autorizar una Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo el área de tanques deberá ubicarse a una distancia de resguardo mayor de 30 metros con respecto a ductos que transportan productos derivados del petróleo. En caso de construcción de accesos y salidas sobre ductos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, debiendo estar aprobados por el área respectiva de PEMEX Refinería, el operador del ducto o las autoridades en la materia.
- X. El predio propuesto debe ubicarse a una distancia de resguardo mayor a 500 metros de pozos de extracción de agua utilizados para el sistema de abastecimiento de agua potable tomando como referencia del límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo o lo que la dependencia o autoridad competente determine.
- XI. El promotor deberá cumplir con las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en caso de alto riesgo o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA) en caso de mediano y bajo riesgo.
- XII. Deberá establecer sistemas de recuperación de vapores entre la bocatoma y los auto-tanques y en las pistolas de los dispensarios según especificaciones para proyecto y construcción de estaciones de servicio vigentes.
- XIII. No se autorizará cuando el predio propuesto colinde de manera directa con vivienda, esté o no habitada. Tampoco se autorizará si el porcentaje de viviendas en la manzana donde se ubica el predio que se destinará para este uso, excede el 40% del total de predios de la manzana.
- XIV. Las Estaciones de Servicio Rurales y Carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración serán la liga entre las vías de comunicación y la Estación de Servicio Carretera y serán los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía. Estas obras deben ser aprobadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o por quien posea la concesión de la carretera.
- XV. Solo se autorizará cuando el predio propuesto se ubique fuera de una franja de 250 metros de un paso a desnivel, considerando esta distancia desde el centro del cruce de vialidades hasta el límite más cercano del predio que se destinará para la Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo según la



normatividad de la dependencia competente. Ver imagen Restricción Paso a Desnivel de Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo.



**Imagen: Restricción Paso a Desnivel de Estación de Servicio, Gasolinera y Estación de Autoconsumo**

- XVI.** En las plantas de recibo y distribución de energéticos o derivados del petróleo se deberán dejar franjas de aislamiento para el resguardo del desarrollo urbano que tendrán las siguientes distancias:
- a) En áreas de recibo de líquidos y gases como poliductos, gasoductos, autotanques y carro tanques de ferrocarril: 50 a 500 metros;
  - b) En áreas de operación como llenaderas de autotanques y carro tanques: 50 a 500 metros;
  - c) En áreas de operación como llenaderas de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles: 35 a 150 metros y
  - d) En el área de estacionamiento de autotanques: 35 metros.

**Artículo 275** Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada sexo, deberán contar como mínimo, con lo siguiente:

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



Además se deberán considerar lo que marca el "Reglamento para el Reconocimiento de los Derechos de las Personas con Discapacidad en el Municipio de Mérida", en lo referente a las personas con Discapacidad.

**Artículo 276** En los límites posteriores y laterales del predio, deberán construir bardas de 2.5 metros de altura dentro de la propiedad. En caso de ubicarse en zonas Rurales y Carreteras, las delimitaciones pueden ser con bardas o malla ciclónica y pueden tener arbustos y árboles. En caso de encontrarse cercana a curvas, puentes y pendientes pronunciadas, la distancia a los accesos al predio será la que indique el Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes o en su caso el ordenamiento competente.

En las carreteras, las obras relativas a accesos al predio propuesto se deben ubicar a una distancia de 100 metros de cruces y entronques, así como a más de 150 metros de zonas de curvas, de acuerdo a lo señalado en el artículo 13 del Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas tomando como referencia del límite del predio en donde se ubicará la Estación de Servicio, Gasolinera o Estación de Autoconsumo.

**Artículo 385** Se entenderá por restricción del alineamiento de construcción, la separación que debe permanecer libre de construcción cerrada, entre el alineamiento oficial y el plano anterior de la construcción del predio de acuerdo con la tabla siguiente:

USOS	GIROS	ESCALAS	VIALIDAD DE CIUDAD	ARTERIA PRINCIPAL	COLECTORA	LOCAL	CERRADA	ANDADOR
HABITACIONAL	X	X	5.00	5.00	4.00	3.00	3.00	2.00
COMERCIO	VECINAL	1.0 - 50.0 M2	5.00	5.00	4.00	3.00	3.00	2.00
	BARRIAL	50.01 - 200 M2	5.00	5.00	5.00	4.00	3.00	2.00
	DISTRITAL	200.01 - 10,000 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	3.00	X
	REGIONAL	MAS DE 10,000 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	3.00	X
	LOCALES COMERCIALES		7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
	CENTROS O PLAZAS COMERCIALES		7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
SERVICIOS	VECINAL	1.0 - 50.0 M2	5.00	5.00	4.00	3.00	3.00	2.00
	BARRIAL	50.01 - 200 M2	5.00	5.00	5.00	4.00	3.00	2.00
	DISTRITAL	200.01 - 10,000 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	3.00	X
	REGIONAL	MAS DE 10,000 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	3.00	X



OFICINAS	INTEGRA A CASA	1.0 - 50.0 M2	5.00	5.00	4.00	3.00	3.00	2.00
	PEQ. ESC.	50.01 - 200 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
	MED. ESC.	200.01 - 500 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
	GRAN ESC.	MAYOR A 500 M2	7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
BODEGAS	PEQ. ESC.	DE 1-200 M2	10.00	10.00	10.00	X	X	X
	MED. ESC.	DE 200.01 -1,500 M2	10.00	10.00	10.00	X	X	X
	GRAN ESC.	MAS DE 1,500.00 M2	10.00	10.00	10.00	X	X	X
INDUSTRIA	INTEGRA A CASA	MAX 50M	5.00	5.00	4.00	3.00	3.00	2.00
	LIGERA		7.00	7.00	5.00	X	X	X
	MEDIANA		10.00	10.00	10.00	X	X	X
	PESADA		15.00	15.00	10.00	X	X	X
EQUIPAMIENTO	VECINAL		7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
	BARRIAL		7.00	7.00	5.00	5.00	X	X
	DISTRITAL		10.00	10.00	10.00	X	X	X
	REGIONAL		15.00	15.00	10.00	X	X	X
PRIMARIA	PRODUCCION Y COMERCIALIZACION		10.00	10.00	10.00	X	X	X
USOS ESPECIALES	ESTACION DE SERVICIO		APLICA DE ACUERDO AL USO COMPLEMENTARIO					

Para vivienda unifamiliar en esquina, se mantendrá el alineamiento determinado en el lado del acceso; hacia la otra calle, se podrá utilizar en su totalidad la restricción que fija la tabla anterior, a excepción de las viviendas en construcción masiva que formen parte del proceso de autorización de un desarrollo inmobiliario de tipo fraccionamiento. En los casos donde la restricción de Alineamiento sea menor a 5.00 m, se deberá considerar el área de estacionamiento de vehículos en base a lo que se establece en el Título II, Capítulo XXII denominado Estacionamientos de este "REGLAMENTO".

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, sede del Ayuntamiento de Mérida, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil doce

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

Mtro. Álvaro Omar Lara Pacheco  
Presidente Municipal

(RÚBRICA)

C.P. Julio César Ávila Novelo  
Secretario Municipal