



Periódico Oficial

GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN



Monterrey, Nuevo León - Viernes - 19 de Julio de 2024



NUEVO LEÓN CELEBRA



A S C E N D I E N D O

Índice

Sección Segunda

 AYUNTAMIENTOS



Registrado como artículo de segunda clase el 18 de septiembre de 1903

Publicaciones ordinarias: **Lunes, Miércoles y Viernes**

Sumario



AYUNTAMIENTOS.

- **R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GALEANA, NUEVO LEÓN.**

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE GALEANA, N.L. 3-292



Periódico Oficial
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN





Galeana
Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

GALEANA, NUEVO LEON.





PROYECTO DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO PARA MUNICIPIOS.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I OBJETO

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Regular, en el ámbito de competencia que le corresponde, los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el territorio de éste Municipio de Galeana; Nuevo León, mediante la aplicación y observancia de las normas de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en lo sucesivo se expresará como la Ley, del Programa municipal de desarrollo urbano vigente, de este Reglamento y demás ordenamientos legales y reglamentarios relacionados con la materia del desarrollo urbano, a fin de mejorar el nivel y calidad de vida de los asentamientos humanos ubicados en el Municipio de Galeana;
- II. Regular la administración y vigilancia de la zonificación primaria y secundaria, así como de las demás disposiciones establecidas en el Programa municipal de desarrollo urbano vigente y de los programas que de éste se deriven, en el territorio del Municipio de Galeana ;
- III. Regular las atribuciones de las diversas autoridades competentes en la aplicación de las normas de la Ley, del Programa municipal de desarrollo urbano vigente, y los que se deriven de éste, de este Reglamento y demás ordenamientos legales y reglamentarios relacionados con la materia del desarrollo urbano;
- IV. Establecer los lineamientos o restricciones de orden urbanístico a los que se habrán de sujetar quienes pretendan realizar las acciones urbanas que regula la Ley y este Reglamento;
- V. Establecer, en adición a lo que dispone la Ley, los requisitos, la intervención de profesionistas o especialistas en la materia, y procedimientos para la expedición de las licencias o autorizaciones requeridas para la realización de las acciones urbanas a que se refiere la Ley y este Reglamento;
- VI. Regular las normas para la integración y funcionamiento del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos del artículo 21 de la Ley;
- VII. Regular el procedimiento de inspección y vigilancia de las normas de este Reglamento y establecer las medidas de seguridad para resguardar la seguridad e integridad de las personas y sus bienes, así como las infracciones y sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Reglamento;

1



- VIII. Establecer, aplicar y vigilar la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran, con el objetivo de cumplir con las normas en materia de accesibilidad universal; y
- IX. Establecer la normatividad complementaria relacionada con la participación ciudadana en la formulación, el procedimiento y desahogo de la consulta pública y vigilancia del cumplimiento del programa municipal de desarrollo urbano, del programa de desarrollo urbano de centro de población o del o los planes parciales que de éstos se deriven.

Artículo 2. En la aplicación de las disposiciones de este Reglamento, en la formulación y aplicación del Programa municipal de desarrollo urbano, de centro de población o parciales que de éstos se deriven vigentes, se respetarán los principios de política pública de derecho a la ciudad; equidad e inclusión; derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparencia; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; así como el de accesibilidad y movilidad urbana establecidos en el artículo 4 de la Ley.

CAPÍTULO II CONCEPTOS

Artículo 3. En la interpretación y aplicación de las normas del presente Reglamento se estará a lo establecido en los conceptos que se expresan en el artículo 3 de la Ley, así como a los siguientes:

Accesibilidad Universal: La tendencia a la eliminación total de las barreras de cualquier índole para la participación en los distintos entornos con productos y servicios comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas con discapacidades diferentes en condiciones de igualdad y equidad;

Acciones de crecimiento: Es el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en un uso o destinos específicos, así como los cambios en la utilización de áreas, lotes o predios, las acciones de urbanización, construcción y edificación, mismas que se describen en el tercer párrafo del artículo 202 de la Ley;

Acciones de conservación: La acción que tiene por objeto mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las zonas urbanas de los centros de población, incluyendo sus valores arqueológicos, históricos y culturales, preservar la cultura y la forma de vida de las zonas o distritos que se determinen en el programa de desarrollo urbano municipal, de centro de población o en los parciales;

Acciones de mejoramiento: Las acciones dirigidas a reordenar, renovar, rehabilitarlos y/o proteger las zonas deterioradas física o funcionalmente, o en aquellas de incipiente desarrollo o

2





subutilizadas del territorio municipal o de un centro de población; así como la regularización de los asentamientos humanos;

Acera o Banqueta pública: Es la parte de la vía pública o de un área vial de circulación común, ubicada paralelamente entre el arroyo vial o de circulación vehicular y la colindancia con un lote o predio, y que sirve para la circulación o el tránsito de personas en forma peatonal, y para la instalación de la infraestructura de uno o más servicios públicos o privados, se compone de: el cordón, la peatón vía, una franja ajardinada o de servicios y, en algunos casos, también puede incluir una ciclovía;

Actos: Todo documento mediante el cual los particulares manifiestan o expresan, ante la Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio de Galeana, Nuevo León, o los funcionarios asignados a la misma, sus solicitudes, aclaraciones, presentan información o documentos, y que están firmados autógrafamente o mediante la utilización de la firma electrónica;

Actuaciones electrónicas: Son las notificaciones, citatorios, requerimientos, preventivas de solicitud de documentación o información, y las resoluciones administrativas definitivas que se emitan en los trámites que se efectúen por medios de comunicación electrónica;

Alineamiento: Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano sobre el plano autorizado de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones o servicios públicos, infraestructura y equipamiento, que el propietario o poseedor del lote o predio está obligado a dejar libre de construcción u obstrucciones;

Alineamiento vial: Espacio de la vía pública establecido mediante una autorización o en el Programa que determina el derecho de vía, límite actual o futuro, por afectaciones de destino específico, de los lotes o predios colindantes con la respectiva vía pública, en cuya superficie actual o prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento vial contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que determine el Programa, la resolución o autorización de la que se sustenta;

Altura: En una edificación, es la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural, medida en cada punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo de la edificación. En una barda o instalación, será la medida vertical desde cualquier punto de su desplante, a partir del nivel de terreno natural, hasta su punto más alto, debiéndose considerar lo que establece el artículo 361 último párrafo, de la Ley;

Ampliación de edificación: El incremento de metros cuadrados de construcción de una edificación, ya sea con losa, lámina u otro material que cubra un área de un lote, predio o unidad de propiedad privativa;



Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los 5 cm - cinco centímetros, medido a una altura de 1.20 m - un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo;

Árboles de troncos múltiples: Aquellos cuya raíz se derivan varios troncos. Para efectos de su reposición, la autoridad municipal considerará la medida del tronco que tenga el diámetro mayor;

Arbusto: Aquellas especies vegetales perenne de tronco leñoso con alturas menores a 2m - dos metros;

Área comercial o no habitacional: Es el área de una edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa que se utiliza para realizar usos, funciones, actividades o aprovechamientos diversos al uso habitacional.

Áreas Verdes: Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, susceptible de absorción, que puede estar provista de vegetación, jardines, arboledas, y en algunos casos de edificaciones de equipamiento o infraestructura de carácter público complementarias;

Arroyo vial o calzada: Es el espacio que existe entre dos aceras o banquetas de una vía pública o privada, o entre una acera y el camellón o separador físico, que sirve para carriles de circulación vehicular motorizada, de ciclistas, de tracción animal, entre otros;

Auto clasificación: Determinación que realiza el solicitante respecto del tipo de trámite que pretende gestionar de los que se efectúen por medios de comunicación electrónica;

Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de Galeana;

Barda: Obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, lote o unidad de propiedad privativa, en una o más de sus colindancias, no tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso; (SPGG- Apodaca)

Buzón Electrónico: Espacio reservado dentro del sistema de los medios de comunicación electrónica, en donde se almacenan y muestran las auto clasificaciones, registros, y solicitudes ingresados al referido sistema;

Cajón de estacionamiento: Es el espacio designado especialmente para la colocación temporal de los vehículos, ya sea que éste se encuentre en la vía pública, en el área previamente designada del arroyo de circulación vehicular, o dentro de un predio, lote, unidad de propiedad privativa o de edificación;

CrBs

Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada y que corresponde a un caudal;





Casas de apuestas: El establecimiento abierto al público en el que su actividad principal son los juegos de azar con apuestas, por ejemplo: la ruleta, los dados, la rueda de la fortuna, máquinas tragamonedas, juegos de números, apuestas deportivas, o donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente;

Clave única: Cadena alfanumérica, generada a partir de un algoritmo de criptografía, es única e irrepetible, cuyo objeto es facilitar el proceso de autenticación de una persona que utiliza el sistema de los medios de comunicación electrónica para tramitar una licencia o una autorización en materia de desarrollo urbano;

Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): Lineamiento urbanístico expresado en porcentaje, que se refiere a la porción de la superficie total de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que queda libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo; se obtiene de dividir la superficie de área libre de techo, pavimento, sótano o cualquier material impermeable entre la superficie total del lote, predio o unidad de propiedad privativa, multiplicado por cien, se expresará generalmente convertida en porcentajes y se le denomina abreviadamente o se identifica con las siglas "CAAV";

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es un lineamiento urbanístico que describe el máximo porcentaje construible de desplante de una edificación en o sobre la rasante natural del terreno de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación techada ubicada por arriba del nivel de terreno natural, y no en sótano, entre la superficie total del lote, predio o unidad de propiedad privativa, multiplicado por cien, y se le denomina abreviadamente o se identifica con las siglas "COS";

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es un lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie total de construcción que puede tener una edificación, en relación a la superficie total de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, construida, por construir o ambas, incluyendo terrazas y bolados de los pasillos, el cual se identifica con las siglas "CUS";

Comisión: La Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento.

Consejo Municipal: El Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda de este Municipio de Galeana al que, mediante la consulta, opinión y deliberaciones de sus integrantes, colaboran con el Ayuntamiento en la formulación de los programas de desarrollo urbano de nivel municipal, en la expedición o modificación de los reglamentos municipales y en



las decisiones de política pública en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

Contaminación Visual: Desorden producido, entre otros factores, por desperdicios en áreas públicas, incluyendo el mal manejo de grabados en edificios, casas, etcétera, anuncios publicitarios en número excesivo o mal colocados que obstruyen la visibilidad o que alteran la fisonomía de la arquitectura urbana o la naturaleza y que por consecuencia de ello, ocasionen molestias, distracciones o prejuicios a la comunidad;

Corredor Comercial: Zona limitada por los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, que dan frente a una vía pública en los que el Programa vigente permite de forma predominante los usos del suelo comerciales, servicios, así como el habitacional de alta densidad como uso complementario o compatible;

Cubierta o Capa Vegetal: Conjunto de elementos naturales que cubren o pueblan determinada área terrestre, en el que se contiene la mayor parte de la actividad orgánica, que impide o retarda la erosión del suelo;

Cuota: El equivalente al importe en moneda nacional de una Unidad de Medida y Actualización vigente al imponerse una sanción de multa o al realizarse el pago de derechos municipales;

Demolición: El desmontaje, derribo o destrucción total o parcial de una edificación o construcción, cualquiera que sea su fin o motivo que la origine.

Densidad habitacional bruta: La que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea, señalada en el Programa o en este Reglamento, para las áreas urbanizables o zonas de reserva de crecimiento urbano. Se obtiene de la operación matemática de dividir la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea entre el área total del lote o predio de que se trate;

Densidad habitacional neta: La señalada en el Programa o en este Reglamento, para las zonas urbanas o urbanizadas, que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, sin incluir las áreas de vialidad públicas o privadas, ni las áreas de cesión al municipio, y que establece la superficie mínima de terreno o suelo por lote, o la que indica la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda en las zonas distintas al uso de suelo habitacionales unifamiliares, en las que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar. Se obtiene de la operación matemática de dividir el área total del lote o predio de que se trate entre la superficie mínima de terreno o suelo por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno o suelo por unidad de vivienda (multifamiliares);

Densidad de población bruta: La que indica el número de habitantes en una hectárea número de habitantes / superficie en km². Se expresa en habitantes por kilómetro cuadrado (hab/km²);

6

CrBs





Dependencia Municipal: Es la Dependencia competente, conforme al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Galeana, aplicar en éste Municipio la normatividad de la Ley, del Programa, de este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general en la materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para vigilar su cumplimiento;

Dictamen de Impacto Urbano Regional: Es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población, en relación con su entorno regional. Su finalidad es prevenir y mitigar, o compensar, en su caso, los efectos negativos que pudieran ocasionar el referido uso o aprovechamiento;

Firma electrónica: Información en forma electrónica consignada en un mensaje de datos, adjuntados o lógicamente asociados al mismo mediante el uso de la tecnología, que servirán para identificar a la persona que realiza la solicitud o petición, o presenta la información a que se refiere el mensaje; tendrá los mismos efectos jurídicos que los que se generan con una firma autógrafa, se utilizará para las solicitudes que se realizan mediante el sistema de comunicación electrónica;

Fraccionamiento: Toda división de predios o lotes en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva, según lo exija la Ley para cada tipo de fraccionamiento;

Frente de lote, predio o unidad de propiedad privativa: La colindancia de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, con una vía pública o privada y que se establece en el padrón catastral del Municipio;

Función (es) o giro (s): Clasificación de los usos de suelo y de edificación, así como la actividad, aprovechamiento o función específica que se determina como permitido, complementario, condicionado o prohibido en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa para un lote, predio, o unidad de propiedad privativa o edificación;

Industria: Es la edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semi-procesados, en artículos cualitativamente diferentes. Esta se puede clasificar en: ligera, mediana, pesada, contaminante, inocua, molesta, y peligrosa;

CrBs.

Industria Inocua: Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud, a

7



la integridad física, yo al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza;

Industria Molesta: Instalación destinada a operaciones de materias para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad por alterar las actividades habitacionales propias de la zona en relación a la salud, la integridad física o el ambiente, así como la imagen urbana;

Industria Contaminante: Instalación destinada a operaciones de materias primas, su transformación física y/o química que constituyen impacto a la salud, a la integridad física, la seguridad o al ambiente, por emisión de ruidos, emisiones al aire de gases, humos, nieblas o sólidos que no estén clasificados como peligrosos según las normas correspondientes;

Industria Peligrosa: Instalación que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales; (MTY) o atenten contra la salud, la integridad física, la seguridad o el ambiente;

Ley: La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, o la Ley que contenga la normatividad que regule los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Estado de Nuevo León que esté vigente al analizarse hechos, documentos o solicitudes de licencias o autorizaciones;

Licencia: Es el acto administrativo, expedido por la autoridad competente, mediante el cual se autoriza a una persona física o moral determinada, para utilizar un lote, predio, unidad de propiedad privativa, edificación o inmueble, o realizar construcciones, obras o instalaciones, y además se le precisan los derechos y obligaciones específicas, que deberán cumplirse o ejercerse en el plazo o término que se establezca en la resolución o documento correspondiente;

Lote: Porción delimitada de superficie de terreno o suelo ubicada en el área urbana o urbanizada de un centro de población, así como los que resultan de un fraccionamiento, subdivisión o relotificación de un predio, cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el plano oficial que se autoriza conjuntamente con alguna de las acciones urbanísticas antes citadas, o en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y al que se puede tener acceso a través de una vialidad pública o privada (área vial común o servidumbre de paso);

Manzana: Se denomina a un espacio urbano, conformado por uno o más lotes o unidades de propiedad privativa, delimitada en sus lados o colindancias por vialidades públicas o privadas, en

8

C. B.





algunos casos por accidentes geográficos importantes, o por otros límites que se determinan al autorizarse el plano del proyecto urbanístico y/o el plano de autorización de ventas, tratándose de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, o bien son determinados por la autoridad catastral competente;

Multifamiliar Horizontal: Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento con forma o estructura horizontal;

Multifamiliar Vertical: Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento una sobre otra o con forma o estructura vertical;

Multifamiliar mixto: Es el lote, predio o unidad de propiedad privativa en el que se permite el uso de suelo habitacional multifamiliar o existen o se permite edificar más de una vivienda o departamento con forma o estructura horizontal y vertical;

Municipio: El Municipio de Galeana, así como el territorio que lo comprende;

Muro de Contención: Construcción o estructura que tiene como función el evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones;

Nivel de edificación: Se refiere al espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata, y que se definen o toman en cuenta para las construcciones como resultado del empleo de las normas de control de edificación en una determinada área urbana;

Nivel de terreno natural: Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural antes de sufrir una transformación debida a la intervención del humano. Para los lotes ubicados en fraccionamiento, en primer término se tomará en cuenta la cota topográfica o altura en el punto del terreno en el estado en que se muestre o encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento, excepto que no exista documento que acredite la topografía original del terreno;

Nomenclatura: Nombres oficiales de los sitios, calles, avenidas y demás vías públicas del municipio;

Normas Oficiales Mexicanas: Son las regulaciones científico - técnicas expedidas por las Dependencias de la Administración Pública Federal, que contienen la información, requisitos, especificaciones, procedimientos, metodología o límites permisibles que deberán de cumplirse en el desarrollo de actividades, usos y destino de mercancías, para evitar riesgos a la población, a los animales y al medio ambiente, o por otra causa;

Cmpe



Normas Técnicas Estatales: Son las regulaciones técnicas que expide la Autoridad Estatal competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;

Número Oficial: El número que la Dependencia Municipal asigna a un lote, unidad de propiedad privativa, predio, local o edificación mediante una resolución, licencia o autorización;

Ochavo o radio de giro: Recorte de una esquina de un lote, unidad de propiedad privativa o predio de una manzana, o habilitación del arroyo vial y aceras en las intersecciones de las vialidades públicas o privadas, que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las referidas intersecciones viales, así como dar una adecuada y segura accesibilidad a personas peatonas en el cruce del área del arroyo vial o calzada;

Ordenamiento urbano: Es el conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos, coordinan y dirigen el desarrollo urbano, el mejoramiento y la evolución del municipio y, en su caso, de su zona conurbada, expresándose mediante planes o programas de desarrollo urbano, normas oficiales mexicanas, normas técnicas estatales, reglamentos, disposiciones de carácter general y demás instrumentos administrativos y legales expedidos por las autoridades competentes del Gobierno Federal, Estatal y Municipal;

Pendiente natural: La inclinación del suelo o terreno en su estado natural o en breña, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel o altura, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del humano;

Programa: Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Galeana; Nuevo León, incluyendo su Matriz de Compatibilidades e Impactos, sus gráficas, planos, tablas y demás anexos, o el que los sustituya. Es el instrumento jurídico - técnico que tiene por objeto ordenar y regular los asentamientos humanos y el proceso de desarrollo urbano en el Municipio, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, consolidación y crecimiento del Municipio y su (s) centro (s) de población, y determina las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de sus habitantes, una vez que inicia su vigencia, será obligatorio para las autoridades y para los propietarios o poseedores de los inmuebles situados dentro de la jurisdicción territorial que se indica en este instrumento normativo;

Predio: Superficie de terreno ubicado en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, y en cualquier otra área diversa a la urbana;

Rasantes: Línea que define el desmonte o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra, vialidad o camino. En la sección transversal estará representada por puntos con una cota de nivel;

CMPS





Registro Público de la Propiedad: La Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;

Reglamento: El presente Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Galeana;

Reglamento de Construcción: El Reglamento de Construcciones del Municipio de Galeana;

Regularización: Acto administrativo mediante el cual la Dependencia Municipal u otra autoridad competente, expide la licencia o autorización para la legalización de una situación preexistente. No implica únicamente a una construcción;

Remetimiento: Lineamiento urbanístico mediante el cual se determina la franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de edificación en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, contado a partir del límite de colindancia del inmueble. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se indique en este Reglamento, y tiene como finalidad que se cuente con espacios para la circulación, ventilación o iluminación;

Riesgo Geológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos de la corteza terrestre, por sismos, inestabilidad de laderas, hundimientos, subsidencias y grietas;

Riesgo Hidrometeorológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción de los agentes atmosféricos, como ciclones, lluvias extremas, entre otras;

Riesgo Químico-Tecnológico: Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias químicas derivadas de su interacción molecular o nuclear, como incendios, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones o derrames;

Riesgo Antropogénico o Socio-Organizativo: Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originado por motivo de errores humanos o por acciones predeterminadas, que se dan por errores en el funcionamiento o desarrollo de una actividad dentro de un lote, predio, o edificación, o en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población;

SARE: Sistema de Apertura Rápida de Empresas, tratamiento administrativo de mejora regulatoria que aplica la Dependencia Municipal con el fin de reducir los tiempos de respuesta a las solicitudes de licencias de uso de edificación, aplicable únicamente para los casos y para quienes cumplen con los requisitos específicos que para éstos supuestos se establecen este Reglamento;

Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Galeana; N.L.

Sistema: Aplicación tecnológica desarrollada y contenida en el portal del Municipio, que permite el envío y recepción de documentos, notificaciones o comunicaciones, así como la consulta de la información relacionada con los trámites que pueden realizarse por medios de comunicación electrónica de acuerdo a los lineamientos que establece este Reglamento;



Solicitante: Persona física o moral que, en el ejercicio de su derecho de propiedad o de posesión de uno o más inmuebles, realiza peticiones de licencias y/o autorizaciones de una o más de las acciones urbanas que regula la Ley y este Reglamento, que le permita el aprovechamiento de un bien inmueble en específico, o en una parte de él, y en algunos casos realiza sus trámites ante la Dependencia Municipal de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada a un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

Tablero de avisos electrónicos: Medio electrónico de comunicación oficial del sistema, a través del cual la Secretaría o Dirección, por conducto del personal asignado, comunicará y notificará las actuaciones electrónicas expedidas dentro de los trámites que se permiten solicitar y obtener por medio de la comunicación electrónica. Los solicitantes deben de utilizar su firma electrónica o clave única para acceder al tablero, notificarse y conocer de las actuaciones electrónicas;

Unidad de propiedad privativa: es la superficie de suelo o terreno o parte de una edificación, ya sea departamento, casa, local, área o nave y los elementos anexos que le correspondan, respecto de los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad exclusivo, que se deriva de la autorización de un régimen de propiedad en condominio, ya sea horizontal, vertical o mixto; y cuyas colindancias y superficie generalmente están descritas en el plano oficial autorizado conjuntamente con la acción urbanística antes citada, o bien en el documento o título jurídico mediante el cual se acredita la propiedad o posesión, y que puede accederse a él mediante una vía pública y una vialidad privada (área vial común);

Urbanización Progresiva: Es aquella en donde las obras de urbanización de un fraccionamiento o de un asentamiento humano regularizado se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas u obras de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos de los adquirientes de los lotes o beneficiarios, sin que excedan de 10 – diez años;

Uso de edificación: El giro, aprovechamiento, función, uso específico o utilización, o el fin particular que se le da o puede darse a una edificación o parte de ella o a una instalación, tratándose de un aprovechamiento diverso al de habitacional unifamiliar, se requerirá previamente de obtener la respectiva licencia;

Uso de suelo: Los fines particulares a que se dedica o aprovecha un lote, unidad de propiedad privativa o predio de un centro de población o asentamiento humano;

Uso de suelo autorizado: Son aquellas funciones, giros o aprovechamientos autorizadas o reconocidas, mediante una licencia de uso de suelo, para un lote, unidad de propiedad privativa o predio, asociadas con el uso de suelo general y específico para un lote o predio en particular determinado en el Programa o con base a un antecedente expedido por autoridad competente; tratándose de un aprovechamiento diverso al de habitacional unifamiliar, se requerirá previamente de obtener la respectiva licencia, y los derechos generados por ésta licencia serán inseparables al inmueble, por lo que no se requerirá de solicitar una nueva para el mismo giro,



12



función o aprovechamiento, al cambiar de propietario o poseedor del inmueble objeto de la licencia de uso de suelo;

Uso de suelo complementarios o compatibles: Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el artículo 148, fracción III, de la Ley, se podrán determinar con esa categoría en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa;

Uso de suelo condicionado: Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el artículo 148, fracción II, de la Ley, se podrán determinar con esa categoría en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa;

Uso de suelo específico: Se refiere a la función o al conjunto de funciones giros o aprovechamientos que con la categoría de permitidos, condicionados, complementarios o compatibles podrán ejercerse en las edificaciones o espacios contenidos en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, corresponde a la actividad, giro o aprovechamiento de un inmueble, podrán ser uno o más de los que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa o programa parcial, o los autorizados en alguna licencia previamente expedida según sea el caso;

Uso de suelo general: Es el uso de suelo o destino que se determina o designa al lote, unidad de propiedad privativa o predio a través del Programa para su aprovechamiento. El uso de suelo general se establece en los Planos de Zonificación Secundaria del Programa, corresponde al uso de suelo predominante;

Uso de suelo permitido o predominante: Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje;

Uso de suelo prohibido: Es una categoría para las funciones, los giros o aprovechamientos de los usos de suelo que reúnan una o más de las características que se describen en el artículo 148, fracción IV, de la Ley, que podrán determinarse con esa categoría en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa o programa parcial, según sea, así como los giros o aprovechamientos indicados en el artículo 141, tercer párrafo de la Ley, excepto que cuenten con una antecedente de licencia de uso de suelo para esa función, giro o aprovechamiento;

Usuario: La persona física o moral que utiliza o aprovecha un lote, unidad de propiedad privativa, predio y/o una edificación o instalación, en forma total o parcial, bajo cualquier título jurídico;



Ventanilla Única de Trámites: Oficina municipal en donde se conjuntan las acciones efectuadas por la Secretaría o Dirección, con la finalidad de coordinar y coadyuvar en un solo espacio físico en la gestión administrativa de todos los trámites municipales de factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de uso de edificación, subdivisiones, relotificaciones, fusiones, parcelaciones, fraccionamientos o conjuntos urbanos, y cualquier otra autorización de la competencia de la Dirección, a que se refiere el presente Reglamento;

Ventanilla o Modulo del SARE: Área administrativa que coordina en un solo espacio físico la recepción de solicitudes, requisitos, asesoría e información del proceso de obtención de licencias de uso de edificación en la modalidad SARE (Sistema de Apertura Rápida de Empresas) emitidas por la Dependencia Municipal;

Vivienda: Edificación o construcción destinada al uso habitacional;

Vivienda Unifamiliar: Se trata de una edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por lote, unidad de propiedad privativa o predio. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio;

Vivienda Multifamiliar: Edificación habilitada predominantemente para el alojamiento permanente de personas donde pueden habitar dos o más familias en el mismo lote, predio o unidad de propiedad privativa, por su estructura puede ser horizontal o vertical;

Vivienda multifamiliar de uso mixto: Aquella edificación en la que se permite su aprovechamiento para vivienda multifamiliar conjuntamente con espacios o áreas para uso de comercios y servicios compatibles;

Zona Comercial: El área precisamente delimitada en el Programa que integran un conjunto de lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en los que se permiten determinados usos del suelo predominantes comerciales y/o servicios, y los usos de suelo habitacional multifamiliar, habitacional multifamiliar mixto o habitacional unifamiliar como complementarios o compatibles;

Zona Industrial: El área precisamente delimitada en el Programa que integran a un conjunto de lotes, unidades de propiedad privativa o predios en el que se permite el uso de suelo industrial como predominante, y los usos de suelo de comercio y/o servicios como complementarios o compatibles el uso habitacional como condicionado.



Abreviaturas: Así mismo, en este Reglamento se contienen expresiones con abreviaturas, que tendrán el siguiente significado:

CAAV: Coeficiente de absorción y área verde

COS: Coeficiente de ocupación del suelo

CUS: Coeficiente de utilización del suelo

dB: Decibeles





- m: Metros lineales
 m2: Metros cuadrados
 msnm: Metros sobre el nivel medio del mar
 cm : Centímetros
 tons: Toneladas.

CAPÍTULO III AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 4. Son autoridades competentes para la aplicación de las disposiciones del presente Reglamento el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, el Titular de la Dirección o Dependencia Municipal y los inspectores, notificadores y ejecutores adscritos a la Dependencia Municipal, conforme lo indican los artículos siguientes, sin perjuicio del ejercicio de las atribuciones que la Ley, otras leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general les confieran.

Artículo 5. El Ayuntamiento, en la aplicación de este Reglamento, además de las atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley, y otras leyes federales o estatales, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Aprobar, administrar y aplicar el Programa, y los programas parciales que de éstos se deriven, con su respectiva zonificación, en los casos en que no se haya delegado la atribución al Presidente Municipal o a la Dependencia Municipal, así como en los que resuelvan los recursos administrativos que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Aprobar y expedir disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, acordar la derogación de algunas de sus normas, o bien su abrogación total por expedirse un nuevo ordenamiento, o bien mediante la expedición de acuerdos independientes y adicionales a las normas del presente Reglamento;
- III. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en la Ley y en este Reglamento, en el ámbito de su competencia; y
- IV. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que expida en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 6. El Presidente Municipal, en la aplicación de este Reglamento, además de las atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León, la Ley, y otras leyes federales o estatales, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Administrar y aplicar el Programa, y los programas parciales que de éstos se deriven, con su respectiva zonificación, en los casos en que se le haya establecido la atribución, así como en los que resuelvan los recursos administrativos que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Promover la participación ciudadana para la integración del Consejo Municipal y en la consulta pública de los programas de desarrollo urbano de nivel municipal;

CmBe.



- III. Recibir y turnar oportunamente a la Dependencia Municipal y/o la Dirección, o a quien se le asigne la atribución, las opiniones o propuestas que presenten los residentes o interesados respecto al proyecto del programa municipal de desarrollo urbano, del programa de desarrollo urbano de centro de población o de los planes o programas parciales que se deriven de los antes citados, durante el procedimiento de la consulta pública de los mismos;
- IV. Proponer ante el Ayuntamiento iniciativas de disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, la derogación de algunas de sus normas, o bien la abrogación total para expedir un nuevo ordenamiento;
- V. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley y en este Reglamento, en el ámbito de su competencia; y
- VI. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que se expidan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- VII. Artículo 7. La Dependencia Municipal y/o la Dirección, además de las atribuciones que el Ayuntamiento le delegue en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública de este Municipio, de las relacionadas en el artículo 11 de la Ley, en la aplicación de este Reglamento tienen las atribuciones siguientes:
- VIII. Administrar, aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Programa, y los programas parciales que de éstos se deriven, con su respectiva zonificación, en los casos en que se le haya establecido la atribución, o que no sean competencia expresa del Ayuntamiento o Presidente Municipal;
- IX. Formular o realizar, mediante recursos propios o por conducto de terceros, los proyectos del programa municipal de desarrollo urbano del Municipio, de centros de población o parciales derivados de éstos, o sus modificaciones parciales, para su posterior aprobación por el Ayuntamiento;
- X. Realizar todo el procedimiento de consulta pública, incluyendo la solicitud de dictamen de congruencia, para la aprobación de los proyectos de planes o programas de desarrollo urbano para el Municipio a que se refiere la fracción anterior, o sus modificaciones parciales; salvo en los casos en que el Ayuntamiento acuerde que estas actividades se realicen por conducto del Instituto Municipal de Planeación;
- XI. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones o propuestas que manifieste la comunidad, respecto a los proyectos del programa municipal de desarrollo urbano del Municipio, de centros de población o parciales derivados de éstos, o sus modificaciones parciales, así como en relación a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes o programas municipales en materia de desarrollo urbano;
- XII. Realizar, y participar en la integración y funcionamiento del Consejo Municipal.
- XIII. Proponer ante el Ayuntamiento, fundando y motivando, iniciativas de disposiciones de carácter general, ya sea mediante reforma o adición, a las normas y contenido de este Reglamento, la derogación de algunas de sus normas, o bien la abrogación total para expedir un nuevo ordenamiento;

16





- XIV. Ejercer las atribuciones que le fueron transferidas por el R. Ayuntamiento de este Municipio en materia de construcciones, desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial; las que el Estado o la Federación le transfiera al Municipio, en materia de equilibrio ecológico y protección al medio ambiente, y las que se establezcan para la Dependencia Municipal en el Reglamento Orgánico del Municipio;
- XV. Autorizar o negar, con fundamento en la Ley, Programa o, en su caso, en un programa o plan parcial vigente, en este Reglamento, en los Atlas de Riesgo del Estado o, en su caso, Municipal, y demás disposiciones legales y de carácter general que correspondan, las licencias de uso de suelo, de edificación, así como la de construcción, las solicitudes de autorizaciones para fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en todas sus etapas que contempla la Ley, subdivisiones, fusiones, parcelaciones, relotificaciones, así como cualquier otro trámite que se indican en la Ley y en este Reglamento, respecto de los cuales el Ayuntamiento no se haya reservado la competencia o se la haya atribuido al Presidente Municipal;
- XVI. Participar en la formulación, aprobación y aplicación de los Atlas de Riesgo Estatal y Municipal, y en su caso, del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Monterrey y Programa Regional, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial en los términos de lo dispuesto por la Ley;
- XVII. Solicitar a la dependencia estatal competente en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos, antes de expedir la autorización o la licencia, la opinión o dictamen de las medidas de mitigación, en los casos de proyectos, obras o construcciones que se pretendan realizar en inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto o muy alto, y solicitar también la opinión a la autoridad de protección civil competente, en los términos de los artículos 11, fracción XII, 177 y 187 de la Ley.
- XVIII. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y de las demás de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia, que apruebe el Ayuntamiento, previa publicación en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal;
- XIX. Autorizar la incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del centro de población de áreas o predios, donde deban ejecutarse obras de urbanización;
- XX. Aprobar, supervisar y, en su caso, acordar la recepción o negativa de recepción de obras de urbanización de los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal;
- XXI. Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas y recursos naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en las resoluciones de las licencias de uso de suelo o de edificación, construcción, autorizaciones de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, y de cualquier otro tipo de obra o construcción que se desarrolle en el Municipio;
- XXII. Tramitar y resolver, los recursos administrativos previstos en la Ley y en este Reglamento, en el ámbito de su competencia;



- XXIII. Participar en la elaboración y ejecución de los programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XXIV. Emitir opinión, a solicitud del Ayuntamiento, en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales, en las áreas que el Programa señalen como urbanizables o de reservas para el crecimiento urbano, cuando sea necesario o se pretenda que el Municipio ejerza el derecho de preferencia en los casos que establece la Ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXV. Ordenar visitas de inspección a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en el territorio del Municipio, para la vigilancia del cumplimiento de las normas de la Ley, de las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas Estatales en los temas de su competencia y de este Reglamento;
- XXVI. Instrumentar el procedimiento administrativo que establece la Ley y este Reglamento por las presuntas infracciones a sus disposiciones, y para la imposición, en su caso, de las sanciones que resulten procedentes conforme a las normas de los referidos ordenamientos;
- XXVII. Aplicar y ejecutar, bajo los lineamientos establecidos en la Ley y este Reglamento, las medidas de seguridad que procedan en cada suceso que se advierta la existencia de un riesgo para las personas o sus bienes, y evitar que se les puedan causar lesiones o daños;
- XXVIII. Revocar o dejar sin efectos los actos que los inspectores ejecuten cuando el mismo contenga un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad a lo requerido;
- XXIX. Contestar las demandas de juicio de nulidad, de amparo, así como los recursos administrativos promovidos contra las resoluciones que expida;
- XXX. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, u órdenes de cateo, para el efecto de que se pueda ejecutar las visitas de inspección, las sanciones o las medidas de seguridad que procedan, en aquellos casos en que los particulares se opongan, obstruyan o impidan la realización o ejecución de las mismas según sea el caso;
- XXXI. Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de la Ley, de este Reglamento, de las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas Estatales, así como de las disposiciones de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes; y
- XXXII. Las demás que establezca este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que se expidan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que el Ayuntamiento no se haya reservado la competencia o se le haya atribuido al Presidente Municipal.

CuBe.

Para el ejercicio de las atribuciones antes citadas, el Titular de la Dependencia Municipal se auxiliará del personal habilitado expresamente.

El Titular de la Dependencia Municipal, también está facultado para delegar por escrito cualquiera de sus atribuciones a uno o más de sus subalternos que él considere, así como expedir acuerdos para que en su ausencia ejerzan las atribuciones que le son de su competencia, excepto que ese

18





acuerdo le compete al Presidente Municipal expedirlo, según el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio.

Artículo 8. Los inspectores, notificadores y ejecutores adscritos a la Dependencia Municipal, Secretaria, Dirección, en la aplicación de este Reglamento, tiene las atribuciones siguientes:

- I. Notificar y realizar las visitas de inspección a lotes, unidades de propiedad privativa, predios o edificaciones que expida u ordene por escrito el titular de la Dependencia Municipal, o su subordinado con facultades delegadas para tal acto, cumpliendo con las formalidades que establece la Ley y este Reglamento;
- II. Notificar y, en su caso, ejecutar las resoluciones de medidas de seguridad o de sanciones que expida u ordene por escrito el titular de la Dependencia Municipal, o su subordinado con facultades delegadas para tal acto, cumpliendo con las formalidades que establece la Ley y este Reglamento;
- III. Notificar las demás resoluciones o acuerdos que dicte el titular de la Dependencia Municipal, o su subordinado con facultades delegadas para tal acto, dentro de los diversos procedimientos administrativos que se integren, ya sea por los trámites que regulan la Ley y este Reglamento o por presuntas infracciones a las disposiciones de estos ordenamientos, así como las que se expidan en el desahogo de los recursos administrativos;
- IV. Recorrer el territorio del Municipio a efecto de vigilar, detectar y reportar o dar parte, por escrito, a su superior jerárquico de los hechos u omisiones que advierta y que presuntamente sean constitutivos de infracción a las disposiciones de la Ley o a las de este Reglamento para que, en su caso, se expida la orden de inspección correspondiente;
- V. Amonestar a los particulares para que retiren los materiales para la construcción, escombros, tierras u objetos depositados o alojados en áreas del dominio público, vías públicas o propiedad del Municipio que no cuenten con la correspondiente autorización;
- VI. Amonestar a los particulares para que se abstengan de continuar con las obras, actividades o usos de edificaciones, lotes o predios, hasta en tanto obtengan la autorización para realizarlas;
- VII. Contestar las demandas de juicio de nulidad, de amparo o los recursos administrativos promovidos contra sus actos u omisiones;
- VIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública, en aquellos casos en que los particulares se opongan u obstruyan la realización de la visita de inspección u otra comisión que se le asignó, o para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan; y
- IX. Las demás que les establezca la Ley, otras normas legales, este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general que se expidan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

OmBe.



CAPÍTULO IV

OTRAS NORMAS GENERALES

Artículo 9. En materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano tendrán aplicación preferente las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección Ambiente, las Normas Oficiales Mexicanas, la Ley Agraria, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Ley de Cambio Climático del Estado de Nuevo León, la Ley, el Plan Metropolitano 2000 - 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, el Programa, y demás programas que de éstos se deriven; y en lo no previsto en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente, el Código Civil del Estado de Nuevo León, así como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León en lo que respecta a las formalidades de las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de las pruebas en los procedimientos administrativos o en los recursos administrativos, así como para cualquier actuación procesal que deba realizarse.

Artículo 10. Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a las personas físicas o morales, públicas o privadas, que realicen o pretendan realizar algunas de las acciones urbanas previstas en la Ley y en este Reglamento en un lote, unidad de propiedad privativa o predio ubicado dentro del territorio de este Municipio, ya sea de factibilidad, lineamientos generales o licencia de uso de suelo o de destino del suelo, de uso de edificación, construcción, fraccionamiento y urbanización del suelo, en cualquiera de sus etapas, o cualesquier otra acción urbanística, por lo cual el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de dichos bienes, así como la expedición de una licencia de uso de suelo, de construcción o de uso de edificación, autorización para el fraccionamiento y urbanización del suelo y cualquiera otra autorización que se solicite y emita se sujetarán a lo establecido en la Ley, en el Programa, y demás programas que de éstos se deriven, así como en las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos legales, y disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento que resulten aplicables.

Artículo 11. Cuando existan dudas, ambigüedades o contradicciones con respecto de las disposiciones del presente Reglamento, se aplicarán aquellas normas que resulten más benéficas para el cumplimiento de los fines del Programa y que tiendan al mejoramiento de la calidad de vida de la población. Cuando la contradicción sea entre las disposiciones de este Reglamento y con las normas de otro reglamento municipal, se aplicarán aquellas cuya entrada en vigor sea más actual.

Artículo 12. El presente Reglamento contiene disposiciones generales y específicas, prevaleciendo estas últimas en los casos determinados en éste Reglamento.





Artículo 13. Los usos del suelo que se señalan en el Programa, en su Matriz de Compatibilidades e Impactos y en sus anexos constituyen expectativas de derecho, y para crear derechos se requiere que se concreten, lo que sucede únicamente al confirmarse mediante la expedición de la licencia de uso de suelo respectiva. El uso de suelo es un atributo inseparable a el lote, unidad de propiedad privativa o predio, que requiere ser confirmado, lo que acontece una vez expedida la licencia de uso de suelo que reconoce el derecho a su uso.

La licencia de uso de suelo surte efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento.

Artículo 14. Los interesados en utilizar un lote, unidad privativa o predio, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo.

Tratándose del uso habitacional unifamiliar, se entenderá que la licencia de uso de suelo queda comprendida con la licencia de construcción para una vivienda o casa habitación unifamiliar.

Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de edificación, debiendo contar previamente con la licencia de uso de suelo y, en su caso, con la licencia de construcción.

Se podrán solicitar conjuntamente la factibilidad, lineamientos generales, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación conjuntamente, es decir, en una misma solicitud, o bien solicitarse conjuntamente las licencias referidas que el interesado necesite obtener, integrándose un solo expediente para su tramitación por la autoridad de la Dependencia Municipal que resulte competente.

La licencia de uso de edificación surtirá efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento; cuando se pretenda ejercer un uso, o aprovechamiento diferente al expresado en una licencia de uso de edificación o por una persona diversa al titular de la licencia, se requerirá solicitar y obtener previamente una nueva licencia de uso de edificación.

Artículo 15. No se requiere de la licencia de uso de suelo ni la licencia de uso de edificación en los casos de lotes que formen parte de un fraccionamiento habitacional o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal habitacional autorizados, por estar autorizados con ese uso; ni para los predios y edificaciones para el uso habitacional unifamiliar, la cual estará implícita en la licencia de construcción.

Artículo 16. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Programa y/o del presente Reglamento.

La autoridad municipal competente solo podrá expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas, lotes, unidades de propiedad privativa o predios, si las

21





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

solicitudes están de acuerdo con las disposiciones relativas al uso de suelo que contiene el Programa y su Matriz de Compatibilidades e Impactos, es decir que esté permitido, condicionado o sea complementario, y con las normas sobre lineamientos urbanísticos del Programa y de este Reglamento, las que se expidan no obstante esta prohibición serán nulas de pleno derecho.

Se exceptúan de las disposiciones de los párrafos anteriores los casos que se sustenten en una autorización o licencia expedida con anterioridad a la vigencia del Programa y de su Matriz de Compatibilidad e Impactos, así como las licencias o autorizaciones que se expidan en cumplimiento de sentencia.

TÍTULO SEGUNDO

LA DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO, SEGÚN USOS Y DESTINOS PREDOMINANTES

CAPÍTULO I

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 17. Al Municipio de Galeana, por conducto de las autoridades competentes, le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, que conforme a los artículos 3, fracciones XCIII, XCV, XCVI y XCVII, 86, segundo párrafo, fracciones I y II, 88, fracción III, 110, 111, 136 y 138 de la Ley, se integra y delimita con la clasificación siguiente:

- I. Zonificación Primaria; y
- II. Zonificación Secundaria.

Artículo 18. El territorio del Municipio será delimitado mediante diversas áreas, que en conjunto integran y delimitan lo que se denomina zonificación primaria, ésta zonificación también se realiza para los centros de población.

La zonificación primaria se clasifica conforme a las siguientes áreas:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables, que pueden ser:
 - a) Por causas de preservación ecológica, decretadas por la autoridad competente;
 - b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
 - c) Por altos riesgos no mitigables, previstos en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
 - d) Por pendiente natural del suelo mayores del 45%-cuarenta y cinco por ciento.

C. B.

En las áreas no urbanizables no estará permitido expedir autorizaciones o licencias para acciones urbanas que permitan la ejecución de una construcción o la dotación de obras y servicios urbanos de infraestructura o equipamiento; las que llegaren a expedirse serán nulas de pleno derecho.





Artículo 19. La zonificación primaria, con visión de mediano y largo plazo, se establecerá en el programa municipal de desarrollo urbano y/o en el Programa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos, 88, fracción III, 110, 111, fracción I, de la Ley, en el que se determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan el territorio municipal y el de los centros de población existentes en el Municipio, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;
- II. Las áreas a que se refiere la fracción III del artículo anterior, localizadas en el territorio del Municipio y en los centros de población;
- III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad urbana, la accesibilidad, así como los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- IV. Las zonas de conservación, consolidación, crecimiento y mejoramiento, de los centros de población, en congruencia con lo expresado en el atlas de riesgo municipal o en el atlas de riesgo estatal, cuando en el Municipio no se cuente con un atlas municipal;
- V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VI. Las áreas citadas en la fracción II del artículo que antecede, en la que se consideren las relativas a las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población;
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos como vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad urbana;
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, así como en los casos citados en el artículo 86, segundo párrafo, fracción III, párrafos primero y segundo de la Ley;
- IX. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- X. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros; y
- XI. La estructura de los sistemas urbanos y rurales del Municipio;

La zonificación primaria se expresará gráficamente en uno o más planos del programa municipal de desarrollo urbano y/o en el Programa. (Plano de Áreas, Plano de Políticas Urbanas – Conservación, Consolidación, Crecimiento y Mejoramiento, Plano de Distritos, De estructura vial y/o de corredores urbanos, entre otros)

CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 20. Las zonas primarias se clasifican o dividen a su vez en zonas secundarias, las cuales se constituirán y determinarán por los usos de suelo, destino de suelo o aprovechamiento predominante en cada una de ellas, así como las normas de planificación y las restricciones urbanísticas a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios y edificaciones, que se indicarán

23





en el Programa de Desarrollo Urbano, del centro de población y de los que se deriven de éstos, y en este Reglamento.

Artículo 21. Para cada zona secundaria se deberá expresar:

- I. Los usos de suelo y destinos de suelo predominantes, así como los usos y destinos de suelo permitidos, prohibidos y condicionados (Matriz de Compatibilidad e Impactos), fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
- II. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- III. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IV. Las especificaciones de las densidades de población y/o viviendas (densidad bruta para las áreas urbanizables y densidad neta para las áreas urbanizadas), los coeficientes de utilización del suelo y de ocupación del suelo;
- V. Las disposiciones para la protección de los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VI. Las zonas de conservación, consolidación, crecimiento y de mejoramiento;
- VII. La estructura vial (Corredores Urbanos) y los sistemas de movilidad del centro de población;
- VIII. Las zonas de riesgo conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste, conforme al atlas de riesgo del Estado, así como las zonas de desarrollo controlado y de zona de salvaguarda, ya sea al interior de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en razón a la actividad o aprovechamiento riesgoso o por uso de materiales y que generen residuos peligrosos, por causas naturales o socio-organizativas; y
- IX. Las áreas de salvaguarda o distanciamiento de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo habitacionales respecto a los inmuebles en los cuales se desarrolle una o más de las actividades a que se refiere el artículo 86, fracción III, segundo párrafo, fracciones IV y V, de la Ley.

En los términos de los artículos 86, segundo párrafo, fracciones II, III, IV, V, VI, y 111, fracción II de la Ley, la Zonificación Secundaria, se determinará en la matriz de compatibilidad e impactos del Programa de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, estableciendo:
 - a. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados, fundamentando los usos y destinos prohibidos y condicionados;
 - b. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
 - c. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
 - d. La densidad de vivienda y edificaciones; y
 - e. Las disposiciones para la protección de los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.
- II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

CMBE.



1. Se consideraran compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo habitacionales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables, con el fin de impedir las expansión física de los centros de población del Municipio;
2. Se permitirá la Densificación, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad urbana. Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos;
3. Se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad; y
4. Las disposiciones para la protección de los derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

Así mismo, para todas las zonas se indicará la estructura vial (Corredores Urbanos) y los sistemas de movilidad del centro de población, así como las zonas de riesgo conforme al atlas de riesgo municipal, o a falta de éste, conforme al atlas de riesgo del Estado, así como las zonas de desarrollo controlado y de zona de salvaguarda, ya sea al interior de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en razón a la actividad o aprovechamiento riesgoso o por uso de materiales y que generen residuos peligrosos, por causas naturales o socio – organizativas; al igual que las áreas de salvaguarda o distanciamiento de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo habitacionales respecto a los inmuebles en los cuales se desarrolle una o más de las actividades a que se refiere el artículo 86, fracción III, segundo párrafo, fracciones IV y V, de la Ley.

Artículo 22. La zonificación secundaria de las zonas urbanas o urbanizadas, así como de la zona urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se constituirán y determinarán por los usos de suelo o destino de suelo o aprovechamiento predominante en cada una de ellas, que se clasifica en:

- I. Según los usos del suelo en:
 - a. Habitacional;
 - b. Comercial;
 - c. Servicios;
 - d. Industrial;
 - e. Agropecuario;
 - f. Forestal; y




- g. Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios.
- II. Según los destinos del suelo:
 - a. Espacios abiertos y áreas verdes;
 - b. Infraestructura y obras complementarias;
 - c. Equipamiento urbano;
 - d. Vialidad y obras complementarias; y
 - e. Mixto.

Artículo 23. Los usos del suelo predominantes se clasifican en funciones, aprovechamientos o giros que son los siguientes:

- I. Usos de suelo habitacionales en:
 - a) Vivienda aislada o individual para los predios agropecuarios, forestales o similares;
 - b) Vivienda unifamiliar en lotes, unidades de propiedad privativa o predios urbanos o urbanizables.
 - c) Vivienda multifamiliar, de dos o más viviendas por lote, unidad de propiedad privativa o predio, que puede ser:
 - a. Multifamiliar horizontal;
 - b. Multifamiliar vertical; y
 - c. Multifamiliar mixto, por comprender vivienda horizontal y vertical.
 - d. Otros que mezclen las anteriores.
 - e. Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población del Municipio o en los programas parciales.
- II. Usos de suelo de comercio y/o usos de edificación de comercio en:
 - A. Comercio al por mayor:
 - a) Compraventa de artículos perecederos (alimentos, bebidas, frutas, verduras, lácteos, carnes y similares);
 - b) Compraventa de artículos no perecederos (abarrotes y artículos en general y similares);
 - c) Compraventa de hidrocarburos, combustibles o lubricantes y similares;
 - d) Compraventa de materiales, herramienta y artículos para la construcción;
 - e) Compraventa de vehículos, maquinaria y/o equipo, y similares;
 - f) Compraventa de muebles, electrodomésticos, y similares;
 - g) Compraventa de ropa, calzado, telas y similares; y
 - h) Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población del Municipio o en los programas parciales.
 - B. Comercio al menudeo:
 - a) Venta de alimentos sin preparar y similares;
 - b) Venta de productos alimenticios y bebidas en envase cerrado y similares;





- c) Venta de bebidas en envase cerrado y similares;
 - d) Venta de alimentos preparados y bebidas y similares;
 - e) Venta de prendas de vestir, telas, calzado y accesorios y similares;
 - f) Venta de mobiliario y equipo para casa y/o oficina y similares;
 - g) Venta de vehículos automotores, maquinaria, refacciones, equipos complementarios y/o accesorios y similares;
 - h) Venta de productos farmacéuticos y similares;
 - i) Venta de artículos de escritorio u oficina, escolares y similares;
 - j) Ventas de libros, revistas y similares;
 - k) Venta de música grabada, videos, instrumentos musicales y similares;
 - l) Venta de plantas, árboles, tierra, materiales, artículos de jardinería y similares;
 - m) Venta de mascotas, o de productos veterinarios para la salud, aseo, o resguardo de mascotas y similares;
 - n) Venta de artículos varios y similares;
 - o) Venta de hidrocarburos, combustibles o lubricantes y similares;
 - p) Venta de materiales, herramienta y artículos para la construcción, para actividades de jardinería, agropecuarias o forestales y similares; y
 - q) Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población del Municipio o en los programas parciales.
- III. Usos de suelo de servicios y usos de edificación de servicios en:
- a) De alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, taquerías y similares;
 - b) Cabaret y centros nocturnos y similares;
 - c) De alojamiento: hoteles, moteles, posadas, casas de huéspedes y similares;
 - d) Servicios bancarios y financieros: bancos, afianzadoras, casas de cambio, aseguradoras, arrendadoras y similares;
 - e) Prestación de servicios a empresas o particulares: oficinas, despachos de profesionistas, control de plagas, alquiler de automóviles, limpieza y/o mantenimiento de edificios o bienes muebles, y similares;
 - f) Servicios educativos en escuelas privadas: educación preescolar, primaria, secundaria, preparatoria o media, universidad, educación especial, danza, arte, idiomas, y similares;
 - g) Servicios de salud:
 1. Clínicas, consultorios médicos, dispensarios, dentales, hospitales, laboratorios, centros de rehabilitación, centros de terapia especial, unidades de emergencia y similares;
 2. Veterinarias, hospedaje de animales, clínicas, hospital, centros de entrenamiento o adiestramiento y similares;
 - h) Servicios de asistencia social: guarderías infantiles, orfanatorios, estancias geriátricas, asilos, y similares;
 - i) Asociaciones civiles y similares: colegios de profesionistas, sindicatos, gremios, clubes deportivos, y similares;
 - j) Servicios religiosos: templos, conventos, seminarios, y similares;
 - k) Servicios mortuorios: funeraria, cementerio, incinerador, columbario, mixto, y similares;



- l) Servicios de recreación pasiva: espectáculos, conciertos, auditorios, cines, circos, radiodifusoras, teatros, autódromos, palenques, velódromos, estadios y similares;
- m) Servicios de recreación activa: canchas deportivas, campos de golf, vitapistas, patinaderos, boliches, centros para eventos sociales, juegos electrónicos, y similares;
- n) Servicios culturales: bibliotecas, museos, galerías de artes, zoológicos, y similares;
- o) Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres mecánicos, eléctricos, de enderezado y pintura, vulcanizadoras, y similares;
- p) Servicios de reparación de otros artículos: de electrodomésticos, de equipo de cómputo, de equipo de comunicaciones (teléfonos celulares), cerrajerías, de calzado, de motocicletas, de bicicletas, tapicerías, y similares;
- q) Servicios de limpieza: lavanderías públicas, tintorerías, de muebles, lavado de autos y similares;
- r) Servicios personales: salones de belleza, salas de masaje, peluquerías, fotografías, agencias de viajes, y similares;
- s) Servicios urbanos: depósitos de residuos sólidos urbanos, estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos, rellenos sanitarios, centros de aprovechamiento y reciclaje de cualquier tipo de materiales y similares; plantas de tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación y similares.
- t) Servicios de comunicaciones y transportes:
 - 1) Transportes: aeropuertos, helipuertos, estacionamiento de taxis, centrales de autobuses, terminales de camiones urbanos o carga, pensiones para vehículos de carga, estacionamientos de vehículos y similares;
 - 2) Comunicaciones: de internet con equipo de cómputo (ciber-café), correos, telégrafos, antenas de telefonía o similares, estaciones de radio y televisión, servicio de televisión por cable e internet, los servicios públicos de telecomunicaciones y de radiodifusión y su infraestructura y similares;
- u) Servicios publicitarios: anuncios panorámicos, vallas publicitarias, pantallas electrónicas, otros y similares;
- v) Servicios relacionadas con animales: caballerizas, centros ecuestres, zoológicos, aviarios y similares;
- w) Servicios de generación de energía eléctrica: plantas generadoras, líneas de transmisión de alta y media tensión, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de alta y media tensión, líneas de distribución, incluye la generada por fuentes renovables o alternativas (paneles solares, torres eólicas) y las demás que correspondan y similares;
- x) Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.



La compatibilidad de los servicios públicos de telecomunicaciones y de radiodifusión, así como su infraestructura, será jurídicamente factible y permitidos en todas las zonas urbanizadas, las urbanizables y las no urbanizables, cualquiera que sea la política urbana determinada, por consiguiente en el Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en

28





los programas parciales se deberán determinar cómo permitidos. En caso de ser omisos, se tendrán por incluidos y como usos permitidos.

Los usos de suelo y los usos de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juegos y similares, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141, párrafo tercero, de la Ley, se determinan como usos de suelo y usos de edificación prohibidos, y en esos términos se determinarán en el Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales. En caso de ser omisos, se tendrán por incluidos y determinados como usos prohibidos.

IV. Los usos de suelo y los usos de edificación industriales, según su función se clasifican en:

- a. **Industria ligera:** Es aquella cuyas aguas residuales no requieren tratamiento y se asemejan a las domésticas; genera cantidades moderadas de residuos sólidos urbanos; no genera ruido o está por debajo de 65 decibeles; las emisiones a la atmósfera son de vapor de agua o similares a las de una vivienda; que sus procesos de producción requieran de una con capacidad menor a 50kW: Requieren de 1 a 3 vehículos de 2 ejes; sus materias primas son inocuas, poco inflamables; no genera olores; maneja combustibles o energías similares a una vivienda; no genera vibraciones; requiere de controles básicos para prevenir contingencias. Requiere de una superficie de suelo menor a 10,000 m2.
- b. **Industria Mediana:** Es aquella cuyas aguas residuales requieren tratamiento primario; produce residuos de manejo especial; genera hasta 70 decibeles de ruido durante el día; donde las emisiones a la atmósfera requieren cumplir con alguna norma oficial mexicana o norma técnica o ambiental estatal; maneja materias primas o materiales que pueden producir contaminación o son combustibles con facilidad; que sus procesos de producción requieran de una con capacidad de más de 50 kW y hasta 100 kW. Requieren de más de 3 vehículos de dos ejes, o más de dos vehículos de 3 a 4 ejes; genera olores que se perciben ligeramente en el exterior o son tolerables; el uso de combustibles de más de 30 mil metros cúbicos al mes; genera vibraciones que se perciben solo al interior de la edificación; en caso de contingencia que pueda afectar a más de 10 personas o más de 20 metros alrededor del establecimiento. Requiere de una superficie suelo de 10,001 m2 hasta 20,000 m2.
- c. **Industria Pesada:** Son aquellas que tienen alguna de las siguientes características, genera aguas residuales que requieren tratamiento secundario; genera residuos de manejo especial en grandes cantidades o cualquier cantidad de residuos peligrosos; genera ruido por encima de los 70 decibeles; las emisiones a la atmósfera requieren de controles para no sobrepasar los límites de las normas oficiales o normas ambientales estatales; maneja materiales contaminantes, potencialmente peligrosos o peligrosos. que sus procesos de producción requieran de una con capacidad de más de 1,000 kW de potencia. Requiere de más de 3 vehículos de 4 ejes o mayor capacidad o espuela de ferrocarril; emite olores molestos, desagradables percibidos al exterior del establecimiento; consume más de 30 mil m3 de gas u otra forma de energía; tiene potencial explosividad; provoca vibraciones que se perciben en las colindancias; en caso de contingencia puede afectar a más de 25 personas o más de 20 metros a la redonda. Requiere de una superficie de suelo mayor a 20,000 m2.

CmBe.



- d. Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.

Los usos de suelo y los usos de edificación para industria pesada son incompatibles con los usos de suelo de habitacionales, es decir de vivienda o residenciales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141, párrafo segundo, de la Ley, por lo que queda prohibido su establecimiento en las zonas con uso de suelo predominante habitacional, y en esos términos se determinarán en el Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales. En caso de ser omisos, se tendrán por incluidos y determinados como usos prohibidos.

- V. Los usos de suelo y los usos de edificación agropecuarios, según su función se clasifican en:
- Agrícola: cultivo de temporal, de riego, huertos, invernaderos, viveros, fruticultura, y otros similares;
 - Pecuario: cría o engorda de ganado, granjas avícolas, piscícolas, caballerizas, establos, rastros, otros y similares;
 - Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies y similares;
 - Otros: apicultura, ranchos cinegéticos, y similares; y
 - Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.
- VI. Los usos de suelo y los usos de edificación forestales, según su función se clasifican en:
- Extracción o aprovechamiento de productos forestales y similares;
 - Aserraderos y similares;
 - Los demás que se determinen en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.
- VII. Los destinos del suelo predominantes a que se refiere la fracción II, del artículo 22 de este Reglamento, a su vez se clasifican en funciones, aprovechamientos o giros, conforme se describen en los artículos 143, 144 y 146 de la Ley, que son:
- A. Espacios abiertos y/o áreas verdes:
- Parques y/o espacios abiertos:
 - Parque Nacional Cumbres de Monterrey, Monumento Natural Cerro de la Silla;
 - Parques Estatales: Área Natural Protegida Sierra de las Mitras, Sierra del Cerro de la Silla, y otros;
 - Parques Metropolitanos;
 - Parques comunitarios;
 - Parque vecinal o de barrio;
 - Plazas o explanadas;
 - Presas, estanques, lagos y lagunas;
 - Ríos, arroyos, escurrimientos;
- B. Infraestructura y obras complementarias:
- Hidráulica;





- 2) Sanitaria;
- 3) Pluvial;
- 4) Eléctrica;
- 5) Energética o de hidrocarburos;
- 6) Vialidades y obras complementarias;
- 7) Vías ferroviarias;
- 8) Telecomunicaciones y radiodifusión;
- 9) Obras para el transporte urbano público; y
- 10) Otros

Los aprovechamientos, función o giro específico se describen en el artículo 146 de la Ley, sin perjuicio de que, adicionalmente, se determinen otros en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de desarrollo urbano de centro de población y/o en los programas parciales.

C. Equipamientos urbanos públicos:

- 1) Escuelas públicas del nivel básico;
- 2) Universidades públicas;
- 3) Bibliotecas o espacios o edificaciones culturales;
- 4) Hospitales o clínicas públicas;
- 5) Edificaciones e instalaciones de la administración pública, federales, estatales, municipales y descentralizadas;
- 6) Edificaciones o instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios y similares;
- 7) Edificaciones o instalaciones para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;
- 8) Edificaciones o instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios, y similares;
- 9) Edificaciones o instalaciones para los servicios urbanos de: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos, y similares; plantas de tratamiento de agua potable o residual;
- 10) Edificaciones o instalaciones para transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles y similares; y
- 11) Otras edificaciones que cubran una función pública.

Artículo 24. En cuanto a los inmuebles determinados para destinos de equipamiento urbano de propiedad o dominio público, actuales o futuros, se podrán distribuir, aprovechar, construir o edificar conforme lo establecen los artículos 145, 151, 152, 155, 156, 157, 160, 210 y 212, tercer párrafo, de la Ley, sin perjuicio de que se determinen, cuando sea posible, en el Programa, en el programa de centro de población o en los programas parciales, y en cuanto a su permisibilidad en la Matriz de Compatibilidades e Impactos respectiva de cada programa.

Los propietarios o poseedores de lotes, unidades de propiedad privativa o predios afectados por destinos, deberán cumplir con lo que establecen los artículos 147, fracciones IV y VI, 112, 173 y 237, fracción II, de la Ley, según el destino que se haya determinado para el inmueble afectado.

31

CMB



Artículo 25. Por cada zona se pueden establecer un uso de suelo o destino del suelo predominante específico en razón a los antecedentes de autorizaciones, a las características del área o a la política urbana aplicable, ya sea de conservación, consolidación, crecimiento o de mejoramiento, misma que puede comprender las siguientes:

- I. Según los usos de suelo:
 - A. Habitacional:
 - a) Habitacional Unifamiliar:
 - b) Habitacional Unifamiliar Mixto (con comercio y/o servicios):
 - c) Habitacional Multifamiliar:
 - d) Habitacional Multifamiliar Mixto (con comercio y/o servicios):
 - B. Comercial.
 - C. Servicios:
 - D. Comercio y Servicios:
 - E. Corredores Urbanos (Comercio, Servicios y habitacional de mediana y alta densidad):
 - F. Industrial:
 - G. Industrial, Comercio y Servicios:
 - H. Agropecuario:
 - I. Forestal:
- II. Según los destinos del suelo:
 - I. Espacios abiertos y/o áreas verdes (DEAAV):
 - 1) Parques y/o espacios abiertos:
 - a) Parque Nacional Cumbres de Monterrey;
 - b) Parques Estatales: Área Natural Protegida Sierra de las Mitras;
 - c) Parques Metropolitanos;
 - d) Parques comunitarios;
 - e) Parque vecinal o de barrio;
 - f) Plazas o explanadas;
 - 2) Presas, estanques, lagos y lagunas;
 - 3) Ríos, arroyos, escurrimientos:
 - a) Río Santa Catarina;

CmPe



- b) Arroyo el Obispo...
- II. Infraestructura y obras complementarias (INFOC):
 - 1) Hidráulica;
 - 2) Sanitaria;
 - 3) Pluvial;
 - 4) Eléctrica;
 - 5) Energética;
 - 6) Vialidades y obras complementarias;
 - 7) Vías ferroviarias;
 - 8) Telecomunicaciones y radiodifusión;
 - 9) Transporte urbano público.
- III. Equipamientos urbanos públicos (EUP).
 - 1) Escuelas del nivel básico;
 - 2) Universidades;
 - 3) Bibliotecas y espacios o edificaciones culturales;
 - 4) Hospitales y clínicas públicas;
 - 5) Edificaciones e instalaciones de la administración pública, federales, estatales, municipales y descentralizadas;
 - 6) Edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios;
 - 7) Edificaciones e instalaciones para las comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y similares;
 - 8) Edificaciones e instalaciones para el poder judicial: tribunales, penales, reformatorios, y similares;
 - 9) Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos de: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, estaciones de transferencia de desechos sólidos, y similares, tiramiento de agua y similares;
 - 10) Edificaciones e instalaciones para transporte público: urbano, metro, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, helipuertos, ferrocarriles; y
 - 11) Otras edificaciones que cubran una función pública.

Artículo 26. Para cada una de estas zonificaciones específicas se determinarán las funciones, giros o aprovechamientos específicos y permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos, lo que se establecerá en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, en el programa de centro de población o en los programas parciales, según sea el caso; entendiéndose por usos permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos lo que al respecto se establece en el artículo 148, fracción IV, párrafos primero y tercero, de la Ley, excluyendo la excepción descrita en el tercer párrafo de esta misma norma, así como lo que al respecto se expresa en los conceptos de este Reglamento.




En las zonas con uso de suelo predominante de habitacional, vivienda o residenciales, donde se permitirán usos complementarios, éstos no deberán ser de los que comprendan la industria pesada o la fabricación, conservación o venta de productos o sustancias peligrosas; también serán incompatibles los usos de suelo, giros o aprovechamientos que generen ruidos a niveles superiores de los establecidos en las normas oficiales mexicana, expidan humos, gases o partículas contaminantes, ni de los que requieran el uso de transporte pesado de carga, o que representen un riesgo potencial para la seguridad, la integridad física o la salud de la población colindante. La zonificación secundaria se expresará gráficamente en el Plano No.23 del Programa, en el programa de centro de población o en los programas parciales, que corresponda a cada caso.

Artículo 27. El territorio del Municipio para efectos de la planeación y ordenamiento territorial se dividirá en distritos, y para las áreas urbanizadas comprenderán una o más de las áreas que se denominan como Área Geoestadística Básica (AGEBs), determinadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), preferentemente; en caso de no tener la referencia de un Área Geoestadística Básica, para la delimitación de las zonas secundarias que se describirán en el Programa, según sea el caso, y en sus planos, se tomaron en consideración los siguientes lineamientos:

- I. Los límites territoriales del Municipio;
- II. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes;
- III. El derecho de vía que le corresponde a las líneas del ferrocarril;
- IV. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos o canales;
- V. Los límites de un lote, unidad de propiedad privativa o predio;
- VI. Los ejes de las manzanas;
- VII. Otros que se expliquen en el Programa.

No se deberán comprender o incluir el territorio de una Área Geoestadística Básica (AGEBs) en dos o más distritos.

Artículo 28. Si un mismo lote o predio se ubica dentro de los límites de dos o más zonas secundarias, cada área del mismo quedará regulada a la zonificación que le corresponda, de acuerdo al plano correspondiente de zonificación secundaria del Programa o en el programa parcial, según sea el caso, y a su respectiva Matriz de Compatibilidad e Impactos.

Los límites de una zona secundaria o los de los usos predominantes no son modificables como resultado de las autorizaciones de fusiones, relotificaciones, parcelaciones o subdivisiones de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, los lotes resultantes de las acciones citadas tendrán el uso o destino de suelo que se permita, sea compatible o se condicione en cada una de las áreas que resulten según la zona en la que se ubique, conforme al plano correspondiente de zonificación secundaria del Programa o en el programa parcial, y a su Matriz de Compatibilidad e Impactos.



Artículo 29. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:





- I. Por causa de preservación ecológica: estarán a lo dispuesto por los decretos de protección, planes o programas de manejo correspondientes, de no existir este último, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, igualmente se observará lo que, en su caso, disponga el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, los Programas Regionales vigentes, y a lo que se disponga en este Reglamento, sin perjuicio de que el la Autoridad competente o el Ayuntamiento expida disposiciones de carácter general, cuando no exista un plan o programa de manejo aplicable a la zona.
- II. Por altos riesgos no mitigables: será la que disponga el Atlas de Riesgos municipal o a falta de éste en el Atlas de Riesgo y Peligros Estatal, correspondiente, así como lo dispuesto en el Título Séptimo, Capítulo V, de las Zonas de Riesgo, de la Ley, en Programa o en el programa parcial, según sea el caso, así como lo que se establezca en este Reglamento.
- III. En las áreas que tienen pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento. En estas áreas o zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136, fracción III, inciso d), y 137 de la Ley.

De conformidad con lo establecido en los artículos 48, 55 y 61 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en las áreas no urbanizables o rústicas que no tengan una utilización determinada, tendrán una función predominante de preservación ecológica o de mantenimiento de las actividades productivas o bien quedarán sujetas a las normas de desarrollo agrario y rural, hasta en tanto se expida para esas áreas un programa de desarrollo urbano de centro de población, o se modifique el vigente.

Artículo 30. Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine u ordene no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por la autoridad que se indique en la respectiva sentencia, mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los lineamientos que se expresen en la referida resolución, y, en su caso, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, sin perjuicio de que en su momento se modifique el Programa, o el programa que resulte aplicable, y su respectiva Matriz de Compatibilidad e Impactos, según sea el caso, para que esté acorde a la referida resolución.

En casos específicos para las áreas señaladas en las fracciones II y III del artículo que antecede, cuando exista dudas o diferencias en cuanto al área considerada con ese carácter en el Programa, y a solicitud de la parte interesada, éstas podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes presentados para ello, de conformidad con la legislación aplicable, los cuales serán dictaminados por la Dependencia Municipal.

Adicionalmente a lo indicado en el párrafo anterior, y cuando se trate de inmuebles ubicados en una zona de riesgo alto o riesgo muy alto, de naturaleza geológica o hidrometeorológica, determinadas en ese sentido en el atlas de riesgos municipal o en el atlas de riesgo y peligros estatal, se deberá contar previamente con la opinión del Consejo Técnico Geológico o

35



Hidrometeorológico Estatal y de la Dirección de Protección Civil del Estado, conforme a lo dispuesto por los artículos 177, 187 y 188 de la Ley.

Lo anterior sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con la legislación, normas reglamentarias y planes o programas vigentes al expedirse las mismas, o bien conforme a la Ley, el Programa, este Reglamento y demás disposiciones relativas.

LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO Y DESTINOS DEL SUELO EN FUNCIÓN DEL GRADO DE IMPACTO QUE PROVOCAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

TÍTULO TERCERO CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31. Las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales o de servicio.

Artículo 32. Las actividades inocuas o de muy bajo impacto son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan alguna o más de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional:

- I. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 20:00 horas;
- II. No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo;
- III. No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica, ni contaminación visual;
- IV. Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal;
- V. Genera residuos sólidos considerados municipales o urbanos de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM- AA- 091- 1987 y NOM - 083-SEMARNAT) ;
- VI. No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante;
- VII. En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas;
- VIII. Usa equipos de transporte menores a 1-una tonelada de capacidad de carga; y
- IX. Cuenta con área de carga y descarga dentro del lote o predio.

Artículo 33. Las actividades molestas o de bajo impacto son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:





- I. Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) normas ambientales o técnicas estatales aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- II. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- III. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable;
- IV. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos de manejo especial que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son considerados de manejo especial pero no peligrosos;
- V. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
- VI. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 22:00 horas;
- VII. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas;
- VIII. Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga; y
- IX. Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

Artículo 34. Las actividades contaminantes o de mediano impacto son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- I. Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- II. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
- III. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua;
- IV. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal o urbano, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan

37



incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial;

- V. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente;
- VI. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 22:00 horas o más;
- VII. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas;
- VIII. Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga; y
- IX. Requiere resolutive de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

Artículo 35. Las actividades peligrosas o de alto impacto son aquellas actividades que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sus Reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o las disposiciones reglamentarias aplicables a aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- I. Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
- II. Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;
- III. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100-cien metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud;
- IV. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;
- V. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada;
- VI. Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, de manejo especial o desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de

C. P. R.





- acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales;
- VII. De acuerdo a las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50-cincuenta personas;
 - VIII. Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría o Dirección, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y el dictamen de Protección Civil Estatal;
 - IX. Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga; y
 - X. Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace inclusive en un horario de entre las 22: 00 y las 6:55 horas del día siguiente.

Artículo 36. Las actividades clasificadas como inocuas o de muy bajo impacto, y las clasificadas como molestas o de bajo impacto, ya sean industriales, comerciales o de servicio, podrán determinarse en el Programa o en un Programa parcial como permitidas, compatibles o condicionadas entre los usos de suelo de habitacionales, de vivienda o residenciales, siempre que no se encuentren en una zona determinada con una política urbana de conservación, en los términos de lo dispuesto por el artículo 86, segundo párrafo, fracción II, inciso b), número 1 de la Ley.

En las zonas de conservación descritas en el Programa o en un Programa parcial, se podrán determinar cómo compatibles o condicionadas, y por consiguiente permitidas, las actividades clasificadas de inocuas o de muy bajo impacto o molestas de bajo impacto, ya sean comerciales o de servicio; y se determinarán como prohibidas las actividades que generan impacto ambiental en su clasificación de contaminantes de mediano impacto y/o las peligrosas de alto impacto, ya sean industriales, comerciales o de servicio, en los términos de lo dispuesto por el artículo 86, segundo párrafo, fracción II, inciso a), de la Ley.

Podrán establecerse en el Programa zonas específicas para la ubicación de actividades que generan impacto ambiental en su clasificación de inocuas, molestas, contaminantes y/o peligrosas ya sean industriales, comerciales o de servicio, en las que se permita esas actividades, en su caso, con las respectivas condiciones.

Artículo 37. Es requisito previo para la obtención de la licencia de uso de suelo para actividades contaminantes o que generen un alto grado de impacto en el ambiente, en lo particular en lo referente a la contaminación del aire, y para las actividades peligrosas que generen un alto impacto, así como para obtener la autorización del proyecto urbanístico para fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y

39



otros instrumentos legales emitidos por las Autoridades competentes, los cuales en su estructura y alcance legal deberán ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Artículo 38. En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección o zonas de salvaguarda, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 165 de la Ley y a los análisis de riesgo de la autoridad federal competente y normas técnicas ecológicas.

Artículo 39. El impacto urbano o la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, área o sector del Municipio se mide en función de las siguientes variables:

1. Aspectos medio ambientales: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones, olores y ruido.
2. Aspectos viales: Grado de atractividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.
3. Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y
4. Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

En los casos de las obras o proyectos a que se refiere el artículo 191 de la Ley, se deberá presentar a la Secretaría o Dependencia Municipal la manifestación del impacto urbano regional con el dictamen correspondiente, expedido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León o la dependencia estatal que, en su caso, la sustituya en sus funciones, conforme lo establecen los artículos 192, 193, 194 y 195 de la Ley en comento.

Para todos los casos el municipio deberá aplicar las Normas Oficiales Mexicana y Normas Estatales en materia de Cambio Climático.

TÍTULO CUARTO.
LAS NORMAS DE CONTROL DE LOS USOS DE SUELO Y DESTINOS DEL SUELO, INDICANDO LOS USOS Y DESTINOS PERMISIBLES EN CADA ZONA
CAPÍTULO ÚNICO
CATEGORÍAS DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 40. En cada una de las zonas secundarias se determinará el uso de suelo predominante, y también se expresarán funciones, giros o aprovechamientos de los usos de suelo y de los destinos del suelo para los lotes, unidades de propiedad privativa, predios o áreas, en alguna de las categorías de usos permitidos, usos condicionados, usos complementarios o compatibles, o bien como usos prohibidos, lo que se determinará en forma específica en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o programa parcial, según sea el caso.



40





Artículo 41. Los usos de suelo o giros de estaciones de servicio de gasolineras, estaciones de carburación, establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, las plantas de almacenamiento para derivados del petróleo, las industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales deberán cumplir con las condiciones que respectivamente y para cada caso se establecen en los artículos 161, 162, 163, 164 y 165 de la Ley.

Artículo 42. Serán usos de suelo, giros, aprovechamientos o actividades complementarias con los usos habitacionales, de vivienda o residenciales, aquellos que no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas, ni rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la movilidad, así como los servicios públicos de telecomunicaciones y de radiodifusión, los que se determinarán en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa parcial.

Además serán compatibles o complementarios con el uso habitacional unifamiliar los usos de suelo de abarrotes, cerrajería, consultorios médicos, enseñanza privada informal que no exceda de 5 – cinco alumnos, estéticas, frutería, sastrería, servicios de reparación de zapatos, servicios de reparación de electrodomésticos, servicios profesionales, taller de artesanías, tortillerías, venta de alimentos preparados, y actividades industriales inocuas y no contaminantes, los que se determinarán en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa parcial.

En los lotes que formen parte de fraccionamientos habitacionales progresivos los usos de suelo compatibles con el habitacional serán los usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes ni riesgosos, como lo indica el artículo 217, fracción XIV de la Ley; en los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata los usos de suelo compatibles con el habitacional serán los usos comerciales y de servicios, y en su caso actividades industriales inocuas y no contaminantes, en lo individual o mixto con el uso habitacional, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de muy bajo o bajo impacto ambiental, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 208, último párrafo, de la Ley.

Artículo 43. Serán usos complementarios del uso de suelo industrial, los usos de suelo, función, giro o aprovechamiento de servicios de oficina, taller de mantenimiento automotriz mecánico o eléctrico, comedor, salón de eventos sociales, gimnasio, salas de juntas, salón polivalente, áreas recreativas, canchas deportivas, estancias infantiles o para el adulto mayor, y otras similares que sean para el servicio de los empleados o trabajadores de la industria, o sus familiares e invitados. Serán usos complementarios del uso de suelo de cementerio o panteón, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento de incinerador, y/o de capillas de velación.

Será complementario del uso de suelo de recreación pasiva y del de recreación activa de los club deportivos o similares, el uso de suelo, función, giro o aprovechamiento restaurante, salón de

41



eventos sociales o infantiles, bar, estancias infantiles o para el adulto mayor y otras áreas recreativas o de esparcimiento, siempre que sean de uso exclusivo de los socios, sus familiares e invitados.

Los usos complementarios se autorizarán individual o conjuntamente con el uso de suelo principal o que se complementa.

Artículo 44. El Ayuntamiento podrá dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en el artículo 23 de este Reglamento, o en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o del programa parcial, según sea el caso, a los usos y destinos, en las funciones, giros o aprovechamientos señalados por estos mismos ordenamientos, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso de suelo a homologar ante la Dependencia Municipal, con la descripción del giro, función o aprovechamiento específico que pretende, acompañada de la documentación que acredite su personalidad y propiedad o posesión del inmueble para el cual se presenta la solicitud;
- II. La Dependencia Municipal, en un término de 15 - quince días hábiles siguientes al de la presentación de la solicitud, formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable y que sea de los determinados como permitido, condicionado, complementario o compatible por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o del programa parcial, según sea el caso; y
- III. La solicitud y el dictamen a que se refieren las fracciones anteriores se turnará al Ayuntamiento quien, en el término de 30 - treinta días hábiles contados a partir de que se presente la solicitud, resolverá afirmativa o negativamente la solicitud de homologación que le haya sido presentada. Esta resolución no substituye a la licencia de uso de suelo, sino que ésta última será tramitada por separado y, adicionalmente a los requisitos que para el trámite de licencia de uso de suelo establece este Reglamento y las disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento, se deberá anexar la resolución de homologación.

Artículo 45. Además de los usos de suelo descritos en el artículo 23, fracción III, párrafo tercero, de este Reglamento, serán usos de suelo, funciones, aprovechamientos o giros prohibido los de cabarets, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas y/o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado en la habitación, prostíbulos, y salas de masajes no terapéuticos estén o no determinados con esa clasificación por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o del programa parcial, según sea el caso.



TÍTULO QUINTO

 LAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES, QUE DEFINEN PARA CADA
 TIPO DE ZONA SECUNDARIA SUS LINEAMIENTOS

360, fracción IV, LAHOTDUENL

CAPÍTULO I

DE LAS ZONAS HABITACIONALES. DISPOSICIONES GENERALES Y DENSIDADES

Artículo 46. En las zonas habitacionales unifamiliares y multifamiliares, su uso predominante es el habitacional, que es en el que el inmueble se utiliza para residir, pernoctar, alimentarse y descansar; son determinadas en el Programa o programa parcial, según sea el caso, y se delimitan en su zonificación secundaria, que se describe gráficamente en el Plano No. 23 del Programa, o bien en el respectivo plano del programa parcial.

En las zonas habitacionales unifamiliares será permitido la edificación de vivienda unifamiliar, así mismo también se permitirán los usos de suelo comercial, de servicios y otros en los casos que se expresan en este Reglamento, entre ellos los indicados en el artículo 42, y para efectos de reducir la expansión física del centro de población de este Municipio, podrá determinarse como permitido el uso de suelo habitacional multifamiliar y multifamiliar mixto, que puede ser vertical, horizontal o mixto, de los indicados en el artículo 25, fracción I, incisos c) y d), de este Reglamento, con la densidad que se establezca en el Programa o programa parcial, según sea el caso, o en este Reglamento, en los referidos programas se especificará, los lotes, unidades de propiedad privativa o predios en los que se permitirá el uso de suelo multifamiliar, o bien podrá permitirse en forma genérica en la Matriz de Compatibilidad e Impactos.

Artículo 47. El uso de suelo habitacional o de vivienda, acorde con el artículo 23, fracción I, de este Reglamento, se clasifica, a mayor detalle, en:

- I. Vivienda aislada o individual para los predios agropecuarios o forestales, en los que se permite una vivienda por predio;
- II. Vivienda unifamiliar, en la que se permite una vivienda por lote, unidad de propiedad privativa o predio, en áreas urbanas o urbanizables, que sirve de residencia de una sola familia;
- III. Vivienda unifamiliar mixto, en la que se permite una vivienda por lote, unidad de propiedad privativa o predio, que sirve de residencia de una sola familia, en la que en la que, en una parte de la edificación, se permiten usos comerciales y de servicios complementarios;
- IV. Vivienda multifamiliar dúplex de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, de dos viviendas en un solo lote o predio, ya sea en forma horizontal o vertical, que cumplan con lo que dispone el artículo 213, fracciones V y VI, de la Ley, o que en conjunto cumplan con la densidad prevista en el Programa o programa parcial, según sea el caso, para la zona en que se ubican, y se cumpla con los lineamientos urbanísticos aplicables;




- V. Vivienda multifamiliar triplex de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, de tres viviendas en un solo lote o predio, ya sea en forma horizontal o vertical, que en conjunto cumplan con lo que dispone el artículo 213, fracciones V y VI, de la Ley, o que en conjunto cumplan con la densidad prevista en el Programa o programa parcial, según sea el caso, para la zona en que se ubican, y se cumpla con los lineamientos urbanísticos aplicables;
- VI. Vivienda multifamiliar I, con dos o más viviendas en un solo lote, unidad de propiedad privativa o predio, ya sea en forma vertical u horizontal:
- Multifamiliar horizontal, resulta cuando el desarrollo de la edificación comprende el desplante de cada vivienda sobre una porción específica de la superficie del terreno del lote, unidad de propiedad privativa o predio, sin que se edifique otra vivienda sobre esas mismas porciones de terreno, comprendiendo partes de la superficie del suelo o de la edificación como áreas de uso común general o entre colindantes (pared o muro medianera);
 - Multifamiliar vertical, resulta cuando el desarrollo de la edificación comprende el desplante de edificación de las viviendas se presenta una sobre otra u otras, en forma vertical y sobre la misma porción específica de la superficie del terreno del lote, unidad de propiedad privativa o predio, puede ser con una o más edificaciones o torres, y que el uso de la superficie del suelo o de desplante es un elemento común de cada edificación, así como otras áreas de la edificación (losa de azotea, elevadores, escaleras, pasillos, etc.);
 - Multifamiliar mixto, cuando el desarrollo de la o las edificaciones incluyen una parte de vivienda multifamiliar horizontal y otra de vivienda multifamiliar vertical.
- VII. Vivienda multifamiliar II, Vivienda multifamiliar horizontal en la que un área de las edificaciones de las viviendas, en su planta baja, en los casos y términos de lo dispuesto por los artículos 26, segundo párrafo, y 42, párrafos primero y segundo, de este Reglamento, se permiten los usos de suelo comercial y de servicios como usos complementarios, así como los determinados con esa clasificación por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o del programa parcial, según sea el caso;
- VIII. Vivienda multifamiliar III, Edificaciones de vivienda multifamiliar vertical en la que un área de la edificación, por lo general en su planta baja o en la planta a nivel de calle de la edificación y en sus áreas subterráneas, sin que se excluyan otras formas de mezcla de usos, se permiten los usos de suelo comercial y de servicios, determinados con esa clasificación por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o del programa parcial, según sea el caso.

CMB

Artículo 48. En los términos de lo dispuesto por el artículo 140, párrafo sexto, de la Ley, en las zonas, lotes, unidades de propiedad privativa o predios en los que se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar, podrán edificarse o construirse viviendas unifamiliares, vivienda unifamiliar mixto, vivienda multifamiliar horizontal, vivienda multifamiliar vertical o vivienda multifamiliar mixto, así como el uso mixto con vivienda multifamiliar, comercial y de servicios, en todos los casos cumpliendo con la densidad establecida en el Programa o del programa parcial.

44





La vivienda multifamiliar también se podrá edificar en las zonas de comercio y servicios, así como en corredores urbanos, cumpliendo con la densidad establecida en el Programa o del programa parcial, según sea el caso.

Artículo 49. En las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas, en las que se solicite la autorización para fraccionar y urbanizar, para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, habitacional de urbanización inmediata, en los términos del artículo 208, último párrafo, de la Ley, deberán establecerse usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible, donde se permitan usos comerciales y/o de servicios, o el uso de suelo unifamiliar mixto; tratándose de lotes con uso comercial o de servicios, éstos deben de cumplir con lo siguiente:

- I. El área mínima del lote o unidad privativa deberá ser de 240 - doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 16 - dieciséis metros; y
- II. Se realizará un diseño urbano, mediante las vialidades públicas o áreas de vialidad común y/o los espacios necesarios, para que los lotes o unidades de propiedad privativa con uso de suelo de comercio y/o servicios queden separadas de los lotes o unidades de propiedad privativa para usos habitacionales.

Artículo 50. Las densidades para las áreas urbanizables que se establezcan en el Programa o en este Reglamento deberán ser algunas de las que se indican en el artículo 140, primer párrafo de la Ley.

En las zonas de conservación previstas en la zonificación primaria, la densidad será la establecida en el Programa, en un programa parcial o en este Reglamento, según sea el caso, sin que la densidad bruta máxima permitida supere las 45 - cuarenta y cinco viviendas por hectárea, de conformidad con lo establecido por el último párrafo del artículo 140, primer párrafo de la Ley.

La densidad aplicable a un lote, unidad de propiedad privativa o predio ubicado en las áreas urbanas, será la densidad neta, la cual es la que resulte, según su ubicación, de las establecidas en el Programa o en un programa parcial, según sea el caso, salvo los casos que expresamente se establecen en este Reglamento.

El aprovechamiento de las densidades en un lote, unidad de propiedad privativa o predio puede solicitarse para su autorización, y posterior realización, en cualquiera de las clasificaciones de los usos habitacionales descritos en el artículo 139 de la Ley, y/o en el artículo 23, fracción I, de este Reglamento, sin que se exceda de la densidad prevista en el Programa, en un programa parcial, o conforme a las que expresamente se establezcan en este Reglamento, según sea el caso.

Artículo 51. En la densidad habitacional bruta para los predios ubicados en un área urbanizable, a que se refiere el primer párrafo del artículo anterior, se podrá expresar, para cada tipo de densidad, la superficie mínima neta de los lotes o unidades de propiedad privativa resultantes.



Para obtener el número de viviendas y/o lotes permitidas para un predio ubicado en una zona urbanizable, se debe multiplicar la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea, conforme a la densidad habitacional establecida en el plano No. 24 del Programa, según la zona en que se ubique el predio en análisis, por la cantidad de hectáreas que comprenden la superficie total del predio.

Cuando a un predio se le determinen en el plano No.24 del Programa dos o más tipos de densidades, para obtener el número de viviendas permitidas, se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior para cada área según el tipo de densidad, y los resultados de cada una se sumarán; sin embargo, se debe respetar la densidad de cada área, mediante la propuesta de los lotes o unidades de propiedad privativa correspondientes a las mismas.

Cuando en el Programa o en un plan parcial a un lote, unidad de propiedad privativa o predio se le determine o se ubique una parte de su superficie en área urbanizable y la otra superficie o área se ubique en una o más zonas que se encuentren afectadas por destinos o esté afectado por áreas no urbanizables; para obtener el número de viviendas permitidas, de la superficie total del lote o predio en análisis se le descontarán las áreas de destinos y, en su caso, las áreas no urbanizables, y sobre la que resulte urbanizable se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior. Todas las viviendas deberán ser construidas únicamente en el área o zona urbanizable.

En todos los casos se deberán respetar los lineamientos de construcción correspondientes acorde a la superficie de los lotes o unidades de propiedad privativas resultantes, cuando los lineamientos se establezcan en razón a la superficie de los inmuebles referidos.

Artículo 52. La densidad habitacional neta en las áreas urbanas o urbanizadas será la establecida en el Plano No. 24 del Programa, en un programa parcial o en este Reglamento, cuando se regule por este último, en el cual se establece para las zonas habitacionales unifamiliares el tipo de densidad y la superficie mínima del lote, unidad de propiedad privativa o predio, y para las zonas habitacionales multifamiliares se establece el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

El número de viviendas permitidas para un lote, unidad de propiedad privativa o predio, tratándose de uso habitacional unifamiliar, se obtiene dividiendo su superficie total entre la superficie mínima del lote o unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona. En los casos de nuevos fraccionamientos, el lote mínimo debe cumplir con la superficie mínima de terreno por lote, según el tipo de densidad que se permita en la zona.



En desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la superficie de cada lote o unidad de propiedad privativa en condominio, debe cumplir con la superficie mínima de lote o predio que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, y no se debe comprender el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte de la superficie del lote o la unidad de propiedad privativa en condominio.



Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en las que el plano No. 24 del Programa o el correspondiente de un programa parcial no se establezca una densidad habitacional, la densidad habitacional aplicable será de 100 – cien metros cuadrados de superficie por unidad de vivienda.

Artículo 53. La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical, que se permita en un lote o predio con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, según el plano del Programa, el correspondiente de un programa parcial o, en su defecto, en este Reglamento.

En el caso de vivienda multifamiliar vertical, la fracción resultante de la operación matemática que sea mayor del 0.5 de unidades de vivienda, se considerará como una unidad de vivienda más.

Cuando en un predio se permita el uso de suelo de vivienda multifamiliar horizontal, y sobre de éste se pretenda desarrollar o someter a un régimen de propiedad en condominio horizontal, se debe cumplir con la superficie mínima de terreno por lote o unidad privativa que le corresponda por cada unidad de propiedad privativa resultante, según el tipo de densidad que en el Programa, en el programa parcial, o en este Reglamento se determine o permita en la zona en que se ubica el citado inmueble, en la cuantificación de esa superficie no se debe considerar el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte del lote o de la unidad de propiedad en condominio, sino sólo el área que será de uso exclusivo de cada condómino.

CAPÍTULO II.

DE LAS ZONAS, ÁREAS, PREDIOS O EDIFICACIONES HABITACIONALES UNIFAMILIARES Y SUS LINEAMIENTOS O RESTRICCIONES DE ÓRDEN URBANÍSTICO SECCIÓN PRIMERA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE SEGÚN EL USO DEL SUELO

Artículo 54. La superficie mínima de los lotes habitacionales unifamiliares resultantes de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, ubicados en una área urbanizable o en una zona con uso de suelo habitacional unifamiliar, será la establecida en el plano del Programa o en el plano correspondiente de un programa parcial, acorde a la densidad que estos instrumentos determinen, a falta de disposición expresa en los citados programas, todo lote o unidad de propiedad privativa propuesto debe cumplir con una superficie mínima de 200 - doscientos metros cuadrados y con un frente mínimo de 10 - diez metros, en el cual no estará permitido construirse más de una vivienda.

Tratándose de fraccionamientos campestres se deberá cumplir con las densidades que establece el Programa, que deberán ser alguna o más de las que dispone el artículo 221, fracción III, de la Ley, con una superficie mínima de 1,500 – mil quinientos metros cuadrados y un frente mínimo de 30 – treinta metros.






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

En los predios o lotes que no se encuentren en los supuestos de los párrafos anteriores, se respetará la superficie que actualmente presentan, y cuando se solicite su subdivisión, relotificación o parcelación, se sujetarán a las normas de las densidades brutas o netas expresadas en el Programa o, en su caso, en un programa parcial, o en este Reglamento, así como a las normas de estos trámites establecidas en la Ley y, en su caso, a las normas especiales de este Reglamento.

Para los lotes que resulten con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra por asentamientos humanos irregulares, se aplicará lo dispuesto por el artículo 132, fracción IX, de la Ley.

SECCIÓN SEGUNDA: EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Artículo 55. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso habitacional unifamiliar será de 75% de la superficie del predio.

En lotes o predios ubicados en las zonas primarias de acuerdo al plano No. 22 del Programa, el COS máximo puede ser hasta el 100% - cien por ciento cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento.

SECCIÓN TERCERA: EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 56. A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, que el plano No. 17 del Programa determina con un uso de suelo predominante de habitacional unifamiliar o en el que se permita este uso de suelo y uso de edificación, se les permitirá el coeficiente de utilización del suelo (CUS) que se establezca en el citado Programa o en el correspondiente Programa parcial, según corresponda, y de no estar previsto será el que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que se autoricen cambios o modificaciones en alguno o más de estos lineamientos conforme se exprese en este Reglamento.

Artículo 57. No se cuantificará para el CUS:

- I. Las superficies de la edificación subterránea o en sótano, es decir, las que se ubiquen bajo tierra cuando menos la mitad del nivel más cercano a la superficie.
- II. Tratándose de lotes o predios descendentes con relación al frente principal, Las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle, sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, se cuantificarán al 50% - cincuenta por ciento;

48



- III. Los cajones de estacionamiento, con sus circulaciones, cualquiera que sea el lugar de la edificación o suelo donde se ubiquen;
- IV. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas edificadas para protegerse del asoleamiento (parasoles o aleros), siempre que no excedan de 1.20 – un metro veinte centímetros de profundidad, que se encuentren ubicados de tal forma que efectivamente sirvan para la citada protección, y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, de servicios o como terrazas.

SECCIÓN CUARTA: EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE - (CAAV)

Artículo 58. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo o en el que se permita el uso habitacional unifamiliar, con excepción de lo expuesto en el siguiente párrafo, se debe cumplir con el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo siguiente:

- I. Para lotes, unidades de propiedad privativa o predios que tengan una superficie de hasta 100 - cien metros cuadrados no se exigirá el CAAV, es decir, podrá ser del 0% - cero por ciento;
- II. El 5 %- cinco por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie de 100.01 metros cuadrados y hasta 135 – ciento treinta y cinco metros cuadrados, así como para aquellos que se ubiquen en una zona habitacional multifamiliar;
- III. El 10 %- diez por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados hasta 150 - ciento cincuenta metros cuadrados;
- IV. El 15 % - quince por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 150 - ciento cincuenta metros cuadrados hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados;
- V. El 20 % - veinte por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados;
- VI. En lotes o unidades de propiedad privativa de fraccionamientos campestres con superficie hasta 1,500 - mil quinientos metros cuadrados, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo será del 70% - setenta por ciento; y
- VII. En lotes o unidades de propiedad privativa de fraccionamientos campestres con superficie mayor de 1,500 - mil quinientos metros cuadrados, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo será del 75% - setenta y cinco por ciento.

Tratándose de los supuestos de las fracciones IV y V, que anteceden y cuando las características de absorción del suelo lo permitan, se podrán utilizar pozos o sistemas de infiltración diseñados por especialistas, cuyo proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría Dirección, y en caso de autorizarse, se sustituirá por un 10% - diez por ciento del CAAV, siempre y cuando el drenaje pluvial de las losas o techos de la edificación o edificaciones del inmueble se conduzca a estos pozos o sistemas, el agua recolectada se podrá reutilizar en el riego de las áreas ajardinadas del lote, unidades de propiedad privativa o predio.



Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el último párrafo del artículo 55 del presente Reglamento, y cuya superficie no supere los 300 - trescientos metros cuadrados, el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) puede ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento. Esta norma también aplica para los inmuebles a que se refiere el penúltimo párrafo del citado artículo 55, cualquiera que sea su superficie.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 59. La altura máxima que podrán tener las edificaciones con uso habitacional unifamiliar, ya sea de uso mixto o unifuncional, será la que se establezca en el Plano No. 23 del Programa o del plano respectivo del programa parcial, según corresponda la zona de Conservación y las Zonas que NO estén clasificadas como de Conservación, y a falta de dicha determinación, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:

- I. Las edificaciones a realizar o las ampliaciones a las edificaciones existentes en un lote, unidad de propiedad privativa o predio ubicado en la zona protegida y delimitada como centro histórico será la establecida en el plano No. 23 del Programa o del plano respectivo del programa parcial, según corresponda, y a falta de señalamiento, se aplicarán las que resulten de los supuestos citados en las fracciones siguientes;
- II. En un lote, unidad de propiedad privativa, o predio con superficie hasta 1,200 - mil doscientos metros cuadrados, la altura máxima permitida será de hasta 11- once metros o 3 - tres niveles, lo que sea menor;
- III. En un lote, unidad de propiedad privativa, o predio con superficie mayor de 1,200 - mil doscientos metros cuadrados y hasta 2,500 - dos mil quinientos metros cuadrados, la altura máxima permitida será de hasta 12 - doce metros; y
- IV. En los casos de un lote, unidad de propiedad privativa, o predio con superficie mayor de 2,500 - dos mil quinientos metros cuadrados, la altura máxima permitida será de hasta 15 - quince metros.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en los artículos 62 y 65 de este Reglamento.

La altura por nivel para la vivienda o de la edificación con un uso habitacional, en los casos de la fracción II de este artículo, se entenderá que será máximo de 3.80 - tres metros ochenta centímetros, cualquier porción de un nivel de la edificación que se exceda de esta altura será considerada como un nivel adicional.

Artículo 60. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20% - veinte por ciento y hasta el 30% - treinta por ciento, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 - siete metros, veinte centímetros del punto más alto del lote o predio.

50





En los lotes unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30% - treinta por ciento, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 - cuatro metros cincuenta centímetros del punto más alto del lote o predio; adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 - quince metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar la citada altura superior a los 4.50 - cuatro metros cincuenta centímetros.

Artículo 61. Para determinar la pendiente natural de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, el solicitante de la licencia de construcción se debe presentar a la Secretaría o Dependencia Municipal, para su revisión, un plano en el que se describa gráficamente el levantamiento topográfico del referido inmueble, con curvas de nivel a cada metro de elevación, realizado por un profesionista que cuente con cédula profesional, que lo habilite para prestar esos servicios.

La representación de la pendiente natural que resulte del levantamiento topográfico a que se refiere el párrafo anterior, se realizará utilizando programas computacionales especializados, que representen y distinguan gráficamente la pendiente natural, con una cuadrícula a cada metro cuadrado, en los siguientes rangos:

Rango 1.- Pendiente natural de 0% a 15% o de 0° a 8.5°.

Rango 2.- Pendiente natural Mayor de 15% a 30% o Mayor de 8.5° a 16.7°.

Rango 3.- Pendiente natural Mayor de 30% a 45% o Mayor de 16.7° a 24.2°.

Rango 4.- Mayor de 45% o Mayor de 24.2°.

La pendiente se medirá perpendicular a las curvas de nivel, y no tomando el promedio de los cuatro vértices de cada metro cuadrado.

En inmuebles, lotes, predios o terrenos con pendiente natural, mayor a 17° -diecisiete grados o su equivalente de 30% - treinta por ciento, la fachada o apariencia que se genere con motivo de la cimentación (vigas, trabes, columnas, pilotes o similares) de las edificaciones a realizar que queden expuestas deberá tener un acabado acorde con el entorno a tal grado que no afecte la imagen urbana y se disimule con la naturaleza, o bien deberán realizarse con soluciones arquitectónicas en terrazas adaptadas a la pendiente una altura no mayor a 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

Artículo 62. En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo a su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote, unidad de propiedad privativa o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- I. Cubos de elevadores;
- II. El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- III. Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;



- IV. Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;
- V. Equipos para la captación de energía solar;
- VI. Equipos para la generación de energía eólica;
- VII. Antenas de televisión, pararrayos o astas;
- VIII. Tiros de chimenea o de ventilación, pretilos o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 - un metro cincuenta centímetros;
- IX. Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 - un metro veinte centímetros;
- X. Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 - un metro veinte centímetros, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;
- XI. Terrazas descubiertas;
- XII. Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos, los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- XIII. Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 - un metro veinte centímetros de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% - diez por ciento de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

Artículo 63. Las bardas no deben tener una altura superior a lo dispuesto por el Reglamento de Construcción de este Municipio, y en caso de ser omiso, no deberá ser superior a los 2.50 - dos metros, cincuenta centímetros, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

Artículo 64. Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 - tres metros cincuenta centímetros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros por encima del nivel de terreno natural. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

Los barandales translúcidos o bardas, cualquiera que sea el material con el que se fabrique, ubicados sobre un muro de contención, siempre que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 - un metro veinte centímetros instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como parte de una barda.

En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% - treinta por ciento y el 45% - cuarenta y cinco por ciento sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4 - cuatro metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; para determinar la pendiente natural del lote o predio se observará el procedimiento establecido en el artículo 61 de este Reglamento.

52



Todo corte de terreno natural deberá protegerse con un muro de contención u obras de estabilización.

Artículo 65. En los términos del artículo 361, fracción II, segundo párrafo, de la Ley, la contabilización de la altura de las edificaciones se hará:

- I. Para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios descendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel superior de la calle; y
- II. Para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ascendentes con relación al frente principal, la altura se tomará a partir del nivel de desplante.

SECCIÓN SEXTA: ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 66. Las edificaciones para usos habitacionales unifamiliares deben respetar los siguientes alineamientos y remetimientos:

- I. Alineamiento vial correspondiente al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra autorización, o la que de hecho exista por utilizarse públicamente como vía pública en forma habitual;
- II. Alineamiento por afectación para otro destino diverso al vial aplicable al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra autorización;
- III. Remetimiento frontal: 1.0 - un metro o el 5% - cinco por ciento de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote, unidad de propiedad privativa o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción de los siguientes casos donde no se exigirá remetimiento frontal:
 - a) Tratándose de vivienda unifamiliar, en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios que se encuentren en zonas habitacional unifamiliar o multifamiliar que señala el plano No. 23 de zonificación secundaria del Programa o, en su caso, el correspondiente del programa parcial;
 - b) Tratándose de vivienda unifamiliar, para las casetas de vigilancia cuya superficie sea menor a 25 - veinticinco metros cuadrados;
 - c) En los casos en que la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento la Secretaría o Dirección, previa opinión del Consejo Municipal, o de la Comisión del Cabildo, atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con este remetimiento;
 - d) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea de 8.0 - ocho metros de longitud o menos;
 - e) En las áreas destinadas a cochera;
 - f) Los pórticos no mayores a 10.00 - diez metros cuadrados; y
 - g) Las construcciones que estén sobre el área de cochera o sobre los pórticos a que se refieren los incisos e) y f) anteriores, sin que excedan la superficie de éstas áreas.




- h) Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.
- IV. Remetimiento posterior, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
 - a) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficies de hasta 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados, mínimo de 1.0 - un metro;
 - b) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 135 -ciento treinta y cinco y hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados, mínimo de 2.0 - dos metros;
 - c) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 350 - trescientos cincuenta y hasta 1000 - mil metros cuadrados, mínimo de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros metros; y
 - d) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 1000 - mil metros cuadrados, mínimo de 4.0 - cuatro metros.
 - e) No se exigirá remetimiento posterior en los casos de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 - tres metros cincuenta centímetros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.
 - f) Tratándose de lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuya superficie no supere los 300 - trescientos metros cuadrados y que estén ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 55 de este Reglamento, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento.
 - g) Cuando la colindancia posterior del lote, unidades de propiedad privativa o predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.
- V. Remetimiento lateral, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
 - a) No se exigirán en lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea hasta de 7.0- siete metros; con excepción de lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, en cuyo caso es un mínimo de 1.0- un metro en sólo una de las colindancias laterales;
 - b) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 7.0- siete y hasta 9.0 - nueve metros, mínimo 1.0 - un metro en sólo una de las colindancias laterales;
 - c) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 9.0 - nueve metros y hasta 18 - dieciocho metros, mínimo 1.5 - un metro cincuenta centímetros en solo una de las colindancias laterales;
 - d) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 18 - dieciocho metros y hasta 25- veinticinco metros, mínimo 1.5 - un metro cincuenta centímetros en cada colindancia lateral;
 - e) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 25- veinticinco metros, mínimo 2 - dos metros en cada colindancia lateral; y





- f) No se exigirá para las construcciones de cochera o que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta.
- g) No se exigirá remetimiento lateral en palapas con altura máxima de 3.5 - tres metros cincuenta centímetros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.

Para ampliaciones de construcción, la Secretaría o Dirección no podrá exigir el cumplimiento de remetimientos en los términos de este Reglamento, en aquellos casos que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento menor al previsto en este ordenamiento.

De igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, siempre que se trate de situaciones con más de 5 - cinco años de realizadas, o bien que se acompañe a la solicitud el consentimiento de el o los vecinos colindantes afectados por ese remetimiento.

Las nuevas edificaciones de vivienda o para uso habitacional, o sus ampliaciones, en zonas no habitacionales deberán dejar o tener los remetimientos mínimos a que se refiere éste artículo, salvo que se actualicen algunas de las excepciones establecidas en esta norma.

Los remetimientos considerados en este artículo no excluyen el cumplimiento de lo establecido en el artículo 334 de la Ley.

Lo dispuesto en este Reglamento para los remetimientos en los lotes o predios ubicados en el área o zona denominada Centro Histórico tendrá aplicación preferente respecto a lo indicado en los párrafos que anteceden de este artículo.

Artículo 67. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso habitacional unifamiliar no se exigirán remetimientos en sótanos, siempre y cuando:

- a) Se cumpla con el CAAV;
- b) En la colindancia con lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo o uso de edificación diverso al habitacional;
- c) Que se garantice la estabilidad estructural de la edificación colindante
- d) Que la persona que tenga los derechos de propiedad del inmueble colindante, con respecto del cual se omitirá el remetimiento lateral, otorgue el consentimiento de la omisión del remetimiento, y también acepte el procedimiento constructivo que se realizará.
- e) Cuando las colindancias del inmueble sean con lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar, deberá observar un remetimiento mínimo de 1.50 - un metro cincuenta centímetros en la colindancia con dicho lote, unidades de propiedad privativa o predio unifamiliar, excepto cuando:

CMB



- a) Se obtenga el consentimiento por escrito del propietario del inmueble colindante en el que se pretende omitir el remetimiento y también acepte el procedimiento constructivo que se realizará; y
- b) Que se garantice la estabilidad estructural de la edificación colindante; y

No se permitirá la construcción de cualquier cimentación, anclaje, obra, proceso constructivo o cualesquier mejora en un predio, unidad de propiedad privativa, lote o vialidad pública o privada colindante al que es objeto de la solicitud de la licencia de construcción, que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se obtenga previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y, de ser necesario, de las empresas prestadoras de los servicios públicos propietarias o administradoras de las infraestructuras respectivas ubicadas en el área a afectar; estas autorizaciones se deben presentar conjuntamente con la solicitud de licencia, de no presentarse, no se deberán realizar dichas obras en el lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes o en la vialidad.

Artículo 68. Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Programa, no se exigirá remetimiento en la colindancia con el derecho de paso o las referidas áreas municipales.

Artículo 69. Para las nuevas edificaciones a realizarse, o las ampliaciones o remodelaciones de su desplante en edificaciones existentes, ubicadas en zonas habitacionales, pero con un uso de suelo y uso de edificación diverso al habitacional, consideradas como permitidas, condicionadas o compatibles con las zonas habitacionales unifamiliares, se deberán cumplir con todos los lineamientos de la zona o uso habitacional en la que se encuentren, incluyendo los lineamientos de COS, CAAV, de altura máxima, alineamientos viales, los remetimientos, y el CUS máximo para estas edificaciones establecido en el plano No. 17 del Programa o, en su caso, en un programa parcial, y cuando no se especifique en alguno de los citados programas, se entenderá que le corresponde un CUS de 3.0 - tres veces.

Quando se trate de edificaciones de estacionamientos privados, ubicadas en zonas o inmuebles con uso habitacional, y para uso habitacional unifamiliar, la altura máxima no debe exceder 11. 50- once metros cincuenta centímetros o tres niveles de la edificación, lo que resulte menor.

CAPÍTULO III

DE LAS ZONAS, ÁREAS, PREDIOS O EDIFICACIONES HABITACIONALES MULTIFAMILIARES Y SUS LINEAMIENTOS O RESTRICCIONES DE ÓRDEN URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE SEGÚN EL USO DEL SUELO



Artículo 70. En la Zonificación Secundaria del Programa se determinarán los polígonos o áreas que comprenderán las zonas, áreas, predios o inmuebles en las que se permita el uso de suelo y uso de

56





edificación habitacional multifamiliar, lo que se podrá representar gráficamente en el Plano No. 25 del Programa, o bien en respectivo plano del programa parcial, que en su caso se expidan; en estas zonas, áreas, predios o inmuebles se permitirán los usos de suelo, funciones, giros o aprovechamientos multifamiliar horizontal o vertical como usos de suelo predominantes, así como los usos de suelo y de edificación habitacional unifamiliar, comercio y/o servicios, como complementarios o condicionados, lo que se establecerá en la respectiva Matriz de Compatibilidad e Impactos del programa.

La superficie mínima de los lotes, unidades privativas o predios en los que se permita el uso habitacional multifamiliar ubicados en una zona habitacional multifamiliar en zona urbana o en área urbanizable será la establecida en el Programa o en el plano correspondiente del programa parcial, acorde a la densidad que estos instrumentos determinen; y cuando el lote o unidad de propiedad privativa sean propuestos en nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, cuando el nuevo desarrollo contemple lotes para vivienda multifamiliar dúplex o triplex, horizontal o vertical, deberán tener la superficie y el frente mínimo que se establece en el artículo 213, fracciones V y VI, de la Ley, según el tipo de proyecto que se presente para su autorización ante la autoridad municipal; si el proyecto considera lotes o unidades de propiedad privativa horizontales habitacionales multifamiliares de más de tres unidades de vivienda, se deberá cumplir con la densidad permitida para la zona, conforme a la superficie de suelo por unidad de vivienda.

De no establecerse una superficie mínima, para la edificación de vivienda multifamiliar se deberá cumplir con la densidad establecida en el Plano No. 26 del Programa o en el plano correspondiente del programa parcial.

A los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, o con uso no habitacional pero que se permite el uso habitacional multifamiliar, se sujetarán a las normas de los artículos 48, 50, 51, 52 y 53 de este Reglamento, en lo que le resulten aplicables.

A los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo o en los que se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar, se respetará la superficie que actualmente presentan, y cuando se solicite su subdivisión, relotificación, parcelación, el desarrollo de un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal se sujetarán a las normas de estos trámites establecidas en la Ley y, en su caso, a las normas especiales de este Reglamento, así como a las normas de la densidad bruta o neta, según corresponda, que se expresan en este Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA: EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Artículo 71. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo o en los que se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar será:

57



- I. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie hasta 200 – doscientos metros cuadrados, el COS máximo será del 90% - noventa por ciento;
- II. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 200 - doscientos metros cuadrados y hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados, el COS máximo será del 80% - ochenta por ciento;
- III. En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados, el COS máximo será del 75% - setenta y cinco por ciento.

SECCIÓN TERCERA: EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 72. A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote, unidad de propiedad privativa o predio, que el Plano No. 25 del Programa determina con un uso de suelo habitacional multifamiliar, y en la que se permite el uso habitacional unifamiliar, se les aplicará el coeficiente de utilización del suelo (CUS) que se establezca en el citado Programa o en el respectivo del Programa parcial, según corresponda, y de no estar previsto será el que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le sean aplicables, salvo en los casos que se autoricen cambios o modificaciones en alguno o más de estos lineamientos en conforme a este Reglamento.

Artículo 73. Los propietarios de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, que pretendan y soliciten las licencias respectivas para una o más edificaciones de vivienda multifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote, unidad de propiedad privativa o predio en el que el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial, según el que le resulte aplicable, determina con un uso de suelo habitacional multifamiliar o en el que se permite el uso de suelo y uso de edificación multifamiliar, deben cumplir con el CUS máximo que les resulte aplicable de acuerdo a la zona en la que se ubiquen y conforme lo establecido en el citado plano del Programa o el correspondiente del programa parcial, el que le resulte aplicable.

Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar o en las que se permita este uso de suelo y uso de edificación, en las que el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial, según el que le resulte aplicable, no prevea un CUS, o para aquellas edificaciones multifamiliares que se realicen en zonas habitacionales unifamiliares, en las que el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial permita el uso de suelo multifamiliar, el CUS aplicable será de 3.0 tres veces, en el que se cuantificarán tanto las áreas habitacionales como las de otros usos de edificación que se permitan en la edificación multifamiliar.

Las áreas de edificación multifamiliar en zonas comerciales o de servicios, o en cualquier otra zona en la que se permitan, sí serán consideradas para el cálculo del CUS, por lo que se cuantificarán incluyendo las áreas de vivienda multifamiliar con las de uso distinto a ésta; para el cálculo del CUS





se deberá considerar las excepciones de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de este Reglamento.

Artículo 74. Para las nuevas edificaciones a realizarse, o las ampliaciones o remodelaciones de su desplante en edificaciones existentes, con uso distinto al habitacional multifamiliar, consideradas como compatibles con las zonas habitacionales multifamiliares, se deberán cumplir con todos los lineamientos de la zona habitacional multifamiliar en la que se encuentren, incluyendo los lineamientos de COS, CAAV, de altura máxima, alineamientos viales, y los remetimientos que le resulten aplicables, y por lo que respecta al CUS máximo para estas edificaciones, el cual será de 3.0 tres veces.

SECCIÓN CUARTA: EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE - (CAAV)

Artículo 75. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, o en las que se permita y se pretenda desarrollar este uso de suelo y uso de edificación, se debe cumplir con el coeficiente de absorción y área verde del suelo (CAAV) mínimo siguiente:

- I. El 5 % - cinco por ciento para lotes o predios con superficie hasta 200 doscientos metros cuadrados;
- II. El 10 % - diez por ciento para lotes o predios con superficie mayor de 200 doscientos metros cuadrados hasta 300 - tres cientos metros cuadrados;
- III. El 15 % - quince por ciento para lotes o predios con superficie mayor de 300 - trescientos metros cuadrados y hasta 1000 - mil metros cuadrados;
- IV. El 20 % - veinte por ciento para lotes o predios con superficie mayor de 1000 - mil metros cuadrados;

En las edificaciones multifamiliares horizontales se deberá cumplir con el CAAV aplicable al uso habitacional unifamiliar, según la que le resulte aplicable en razón a la superficie del lote, unidad de propiedad privativa o predio.

Tratándose de los supuestos de las fracciones III y IV, que anteceden y cuando las características de absorción del suelo lo permitan, se podrán utilizar pozos o sistemas de infiltración diseñados por especialistas, cuyo proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría o Dirección, y en caso de autorizarse, se sustituirá por un 10% - diez por ciento del CAAV, siempre y cuando el drenaje pluvial de las losas o techos de la edificación o edificaciones del inmueble se conduzca a estos pozos o sistemas, el agua recolectada se podrá reutilizar en el riego de las áreas ajardinadas del lote, unidades de propiedad privativa o predio.

OmBe.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 76. La altura máxima que podrán tener las edificaciones multifamiliares ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional multifamiliar o en las que se permita este uso de suelo y uso de



edificación, será la que se establezca en el Programa o, en su caso, en el plano respectivo del programa parcial, y a falta de dicha determinación será la siguiente:

- I. Las edificaciones a realizar o las ampliaciones a las ya existentes en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en la zona protegida y delimitada como centro histórico, será la establecida en el plano No. 25 del Programa o, en su caso, en el plano respectivo del programa parcial, y a falta de señalamiento, se aplicarán las que le resulten de los supuestos citados en las fracciones siguientes;
- II. Vivienda multifamiliar, dúplex y triplex horizontal: Se estará a lo previsto en el artículo 59 de este Reglamento, en razón a la superficie del inmueble;
- III. Vivienda multifamiliar horizontal de más de tres viviendas: La altura máxima permitida será de 11 - once metros o tres niveles, lo que sea menor, aplicable en cada vivienda;
- IV. Vivienda multifamiliar vertical, con o sin otros usos de suelo y/o usos de edificación: Se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 88 de este Reglamento, para la altura de las edificaciones de comercios y/o de servicios.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en los artículos 62 y 65 de este Reglamento. Cualquier mezzanine o vestíbulo, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

La altura por nivel para la vivienda multifamiliar horizontal o para las áreas de la edificación con un uso habitacional en la vivienda multifamiliar vertical se entenderá que será máximo de 3.80 - tres metros ochenta centímetros, cualquier porción de un nivel de la edificación que se exceda de esta altura será considerada como un nivel adicional.

Artículo 77. Las bardas o los muros de contención a edificar en lotes, unidades de propiedad privativa o predios con un uso de suelo habitacional multifamiliar deberán cumplir con lo que disponen los artículos 63 y 64 de este Reglamento.

En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% - treinta por ciento y el 45% - cuarenta y cinco por ciento sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.0 - cuatro metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; para determinar la pendiente natural del lote o predio se observará el procedimiento establecido en el artículo 61 de este Reglamento.

Para la contabilización de la altura de las edificaciones multifamiliares se seguirán los criterios establecidos en el artículo 65 de este Reglamento.

SECCIÓN SEXTA: ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS



Artículo 78. A las edificaciones multifamiliares ubicadas o por realizarse en zonas habitacionales multifamiliares o en las que se permita este uso de suelo y/o uso de edificación les son aplicables y deben respetar los alineamientos viales, en su caso los alineamientos por afectaciones para otros destinos, y los remetimientos en las mismas características, distancias y reglas especiales que se indican en el artículo 66 de este Reglamento.

60



El remetimiento en sótanos para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar o en los que se realicen edificaciones multifamiliares verticales mayores a tres niveles de altura, contados a partir del nivel natural del suelo, se debe respetar un remetimiento perimetral de al menos 1.50 - un metro cincuenta centímetros o el que resulte según el estudio pericial de la mecánica de suelos, respecto a cada uno de los límites del predio, unidad de propiedad privativa o lote en todos los niveles de sótano; cuando la edificación no supere los tres niveles de altura antes citados, se pueden aplicar las normas de los remetimientos de los sótanos para las edificaciones habitacionales unifamiliares a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento.

No se permitirá la construcción de cualquier cimentación, anclaje, obra, proceso constructivo o cualesquier mejora en un lote, unidad de propiedad privativa, predio o vialidad pública o privada colindante al que es objeto de la solicitud de la licencia de construcción, que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se obtenga previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y, de ser necesario, de las empresas prestadoras de los servicios públicos propietarias o administradoras de las infraestructuras respectivas ubicadas en el área a afectar; estas autorizaciones se deben presentar conjuntamente con la solicitud de licencia, de no presentarse, no se deberán realizar dichas obras en el lote, unidad de propiedad privativa o predio colindantes o en la vialidad.

Artículo 79. Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio con uso habitacional multifamiliar o en el que se permita el uso de suelo y/o uso de edificación habitacional multifamiliar, colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Programa, no se exigirá remetimiento en la colindancia con el derecho de paso o las referidas áreas municipales, excepto que el inmueble se ubique en la zona denominada como centro histórico, en cuyo caso deberá cumplirse con los remetimientos que se establezcan para esos inmuebles.

CAPÍTULO IV.

DE LAS ZONAS, ÁREAS, PREDIOS O EDIFICACIONES COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS, O DE EQUIPAMIENTO PRIVADO Y SUS LINEAMIENTOS O RESTRICCIONES DE ORDEN URBANÍSTICO SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES



Artículo 80. En la zonificación Secundaria del Programa se determinarán las zonas, áreas, polígonos, predios o inmuebles en las que se permitirá el uso de suelo y uso de edificación comercial y/o de servicios, así como de equipamiento privado, lo que se podrá representar gráficamente en el plano No. 25 del Programa, o bien en respectivo plano del programa parcial, que en su caso se expidan; en estas zonas, áreas, polígonos, predios o inmuebles se permitirán las funciones, giros o aprovechamientos en los que se clasifiquen los usos de comerciales, de servicios, y de equipamiento privado, así como el uso de suelo multifamiliar como usos de suelo predominantes, y se permitirá el uso habitacional unifamiliar como complementario, por lo que se

61





establecerán las funciones, giros o aprovechamientos de dichos usos de suelo en la Matriz de Compatibilidad e Impactos de los programas antes citados.

A los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo o en los que se permita el uso de suelo y/o de edificación de comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, y que también se permita uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, la densidad habitacional bruta o neta, y la redensificación, será la establecida en el Plano No. 25 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial o las establecidas en este Reglamento, y se sujetarán a las normas de los artículos 48, 50, 51, 52, 53 y 54 de este Reglamento, en lo que le resulten aplicables.

Artículo 81. En el Municipio se determinan como zonas secundarias comerciales y/o de servicios, y de equipamiento privado las siguientes:

- I. Zona Comercial y de Servicios (CS).
- II. Los Corredores Urbanos:
 - a) De Bajo impacto (CUBI).
 - b) De Mediano impacto (CUMI).
 - c) De Alto impacto (CUAI)

Las zonas secundarias comerciales y/o de servicios son en las que se ubican o se permitirá la ubicación de las actividades que ofrecen los satisfactores de los bienes y servicios requeridos por la población, lo que se puede realizar mediante locales o edificaciones independientes o bien mediante la agrupación en plazas o centros comerciales; se permitirá el uso mixto del suelo, incluyendo el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar, con comercio y servicios, y se permitirá la industria ligera como uso condicionado, según lo indique la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, del programa parcial.

Los corredores urbanos son las zonas donde se encuentran o pueden ubicarse las actividades citadas en el párrafo anterior, pero con una mayor intensidad del uso de suelo y de la edificación, por lo que en algunos casos su alcance puede tener influencia más allá del límite de su zona o del centro de población; se ubican principalmente colindantes a las vialidades de mayor jerarquía vial del Municipio.

Artículo 82. El corredor urbano de bajo impacto es aquél que se determina en el Programa, o en el correspondiente del programa parcial o en este Reglamento sobre la superficie de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes a vialidades locales o subcolectoras, en los que no se permiten los usos de suelo de industria mediana ni pesada, y que pueden ser colindantes o estar dentro de zonas habitacionales.

El corredor urbano de mediano impacto es aquél que se determina en el Programa, o en el correspondiente del programa parcial o en este Reglamento sobre la superficie de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes a vialidades subcolectoras, colectoras o principales, en los que se permiten un mayor número de actividades comerciales, de servicios o de equipamientos privados, y la vivienda multifamiliar; y no se permiten los usos de suelo de

62





industria pesada, y que pueden no estar colindantes ni están dentro de zonas habitacionales. La densidad que se permite se expresará en el Programa o, en su caso, el de centro de población o del programa parcial o en este Reglamento.

El corredor urbano de alto impacto es aquél que se determina en el Programa, o en el correspondiente del programa parcial o en este Reglamento sobre la superficie de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes a vialidades colectoras o principales y de acceso controlado, en los que se permiten un mayor número de actividades comerciales, de servicios o de equipamientos privados, y la vivienda multifamiliar; y no se permiten los usos de suelo de industria, y que generalmente no son colindantes ni están dentro de zonas habitacionales. La densidad que se permite se expresará en el Programa o, en su caso, del programa parcial o en este Reglamento.

Artículo 83. El uso de suelo comercial y/o de servicios, y de equipamiento privado aplicable a un lote, unidad de propiedad privativa o predio que sea parte de un corredor urbano será únicamente sobre la superficie del inmueble que con esa zonificación secundaria se establezca en el plano No. 24 y No. 25 del Programa, el correspondiente del programa parcial o en este Reglamento, en caso de que un inmueble, por sus dimensiones, tenga determinada otras áreas con zonificación secundaria diferente, se deberá respetar la normatividad aplicable para la superficie de cada zona o área.

SECCIÓN SEGUNDA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE SEGÚN EL USO DEL SUELO

Artículo 84. La superficie mínima de los lotes o predios ubicados en una zona con uso de suelo comercial y/o de servicios, así como aquellos determinados y delimitados como zonas de equipamiento privado en el Programa o su equivalente del Programa Parcial, se debe respetar las siguientes condiciones:

- I. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente con motivo de un fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, subdivisión, relotificación, fusión u otro trámite; y
- II. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente a los lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento, del Programa y de la Ley, que no deriven de las autorizaciones citadas en la fracción inmediata anterior.

Lo anterior, con excepción de cuando se soliciten modificaciones a los mismos de acuerdo a los dos artículos inmediatos siguientes.

Artículo 85. En las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas, en las que se solicite la autorización para fraccionar y urbanizar, para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal comercial y/o de servicios, sin construcción, en los que el Programa o el Programa parcial permitan usos comerciales y/o de servicios, los lotes o unidades de propiedad privativa resultantes, deben de cumplir con lo siguiente:

63



- I. El área mínima del lote deberá ser de 400 - cuatrocientos metros cuadrados de superficie, con un frente mínimo de 16 – dieciséis metros lineales; y
- II. Se realizará un diseño urbano en el que se cumpla con lo dispuesto por el artículo 218, y demás relativos, de la Ley, y las disposiciones particulares que para estos desarrollos establece este Reglamento.

Artículo 86. Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o fusiones, solicitados bajo la vigencia del presente Reglamento, se procurará, cuando las circunstancias lo permitan, tener un mínimo de 10 – diez metros de frente a una vía pública o a un área vial de circulación común y un mínimo de 200 – doscientos metros cuadrados de superficie.

Artículo 87. En los lotes, unidades de propiedad privada o predios que el plano No. 24 y No. 25 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial determine con uso de suelo comercial y/o de servicios o equipamiento privado, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad e Impactos permita.

En estos casos y cuando en el lote, unidad de propiedad privada o predio se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas exclusivamente al uso habitacional, se deben aplicar las normas establecidas en este Reglamento para ese uso, ya sean unifamiliares o multifamiliares, dándole el tratamiento como un lote, unidad de propiedad privada o predio con uso habitacional.

En los proyectos en que se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas al uso habitacional junto con otros usos, se aplicarán las disposiciones de los artículos 88 al 97 de este Reglamento.

SECCIÓN TERCERA: EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Artículo 88. En los lotes, unidades de propiedad privada o predios que el plano No. 24 y No. 25 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial, o este Reglamento determina con un uso de suelo comercial y/o de servicios y equipamiento privado o en los que se permitan estos usos, con su diversidad de funciones, giros o aprovechamientos, según la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa Parcial, se debe respetar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) siguiente:

- I. El 90% para los lotes, unidades de propiedad privada o predios con una superficie de hasta 200 – doscientos metros cuadrados;
- II. El 80% para los lotes, unidades de propiedad privada o predios con una superficie mayor de 200 – doscientos metros cuadrados y hasta 350 – trescientos cincuenta metros cuadrados; y
- III. El 75% para los lotes, unidades de propiedad privada o predios con una superficie mayor de 350 – trescientos cincuenta metros cuadrados.

64



SECCIÓN CUARTA: EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 89. Las edificaciones en lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo y para uso de edificación comercial y/o de servicios y equipamiento privado o en los que se permitan estos usos, con su diversidad de funciones, giros o aprovechamientos, según la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa Parcial, estarán sujetas al coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo correspondiente a la zona en la que se ubiquen de conformidad con lo determinado en el Programa o del respectivo plano del Programa Parcial o, de no expresarse o indicarse, su CUS será un máximo de 3.0 – tres veces, excepto en los siguientes casos:

- I. Las edificaciones en lotes, unidades de propiedad privativa o predios que sean parte de un corredor urbano de bajo impacto, el CUS máximo será de hasta 3.5 – tres, punto cinco veces;
- II. Las edificaciones en lotes, unidades de propiedad privativa o predios que sean parte de un corredor urbano de mediano impacto, el CUS máximo será de hasta 4.0 – cuatro veces;
- III. Las edificaciones en lotes, unidades de propiedad privativa o predios que sean parte de un corredor urbano de alto impacto, el CUS máximo será de hasta 4.5 – cuatro, punto cinco veces.

Cuando un lote, unidades de propiedad privativa o predio quede comprendido en dos corredores urbanos, se aplicará el CUS que corresponda al corredor de mayor impacto.

Para el cálculo del CUS no se cuantificarán las obras o áreas de edificación existente o por realizar que se encuentren en los supuestos del artículo 57 de este Reglamento y será aplicable tanto a las áreas de la edificación para aprovechamiento de vivienda o uso habitacional como a las áreas de la edificación para aprovechamiento o uso distinto a habitacional.

Lo dispuesto en este Reglamento para el CUS en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en el área o zona denominada Centro Histórico tendrá aplicación preferente respecto a lo indicado en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 90. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el plano No. 25 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial determine con uso de suelo distinto al habitacional, excepto en las zonas en que el uso de suelo predominante es el industrial, y donde se permita el uso de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar y desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones que incluyan áreas con uso habitacional junto con otros usos, se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. La densidad habitacional aplicable será la establecida en el plano No. 26 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial, o en este Reglamento, debiéndose de cumplir con lo establecido en los artículos 48, 50, 51, 52 y 53 de este Reglamento; y

65






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- II. El cálculo del CUS se hará cuantificando el total de las superficies de construcción ubicadas en el lote, unidad de propiedad privativa o predio, incluyendo tanto las áreas de edificación de vivienda o habitacional, como aquéllas con uso distinto a ésta, aplicando lo dispuesto por el artículo 57 de este Reglamento. La edificación de la vivienda no está exenta del cálculo del CUS.

SECCIÓN QUINTA: EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE - (CAAV)

Artículo 91. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo y para uso de edificación comercial y/o de servicios y equipamiento privado o en los que se permitan estos usos, con su diversidad de funciones, giros o aprovechamientos, según la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa Parcial, se debe dejar libre de construcción una superficie de terreno que cumpla con el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo siguiente:

- I. El 5% - cinco por ciento para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con una superficie de hasta 150 – ciento cincuenta metros cuadrados;
- II. El 10% - diez por ciento para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con una superficie mayor de 150 – ciento cincuenta metros cuadrados y hasta 300 - trescientos metros cuadrados;
- III. El 15% - quince por ciento para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con una superficie mayor de 300 - trescientos metros cuadrados y hasta 1,000 – mil metros cuadrados; y
- IV. El 20% - veinte por ciento para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con una superficie mayor de 1,000 - mil metros cuadrados.

Tratándose de los supuestos de las fracciones III y IV, que anteceden, y cuando las características de absorción del suelo lo permitan, se podrán utilizar pozos o sistemas de infiltración diseñados por especialistas, cuyo proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría o Dirección, y en caso de autorizarse, se sustituirá por un 10% - diez por ciento del CAAV, siempre y cuando el drenaje pluvial de las losas o techos de la edificación o edificaciones del inmueble se conduzca a estos pozos o sistemas, el agua recolectada se podrá reutilizar en el riego de las áreas ajardinadas del lote, unidades de propiedad privativa o predio.

AmBe

SECCIÓN SEXTA: ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 92. La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, o en los que se permitan estos usos, con su diversidad de funciones, giros o aprovechamientos, según la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa Parcial, será la siguiente:

66



- I. Aunado a la altura máxima que se establece en el Plano No. 26 del Programa o el respectivo del programa parcial, según corresponda, las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 - diez metros, más la distancia que resulte menor de:
 - a) La mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote, unidad de propiedad privativa o predio que el Programa o programa parcial, según corresponda determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, o bien;
 - b) La distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada existente que se encuentre al frente del predio o lote que corresponda.
- II. En los casos que el Programa o programa parcial, según corresponda, no establezca altura para un lote, unidad de propiedad privativa o predio, las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 - diez metros, más la distancia que resulte menor de entre las citadas en los incisos a) o b) previstos en la fracción anterior de este artículo.
- III. Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a uso habitacional de la edificación deberá exceder de 3.80 - tres metros ochenta centímetros de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.
- IV. Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a un uso distinto al habitacional de la edificación no deberá exceder de 4.80 cuatro metros ochenta centímetros de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.
- V. Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 62 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional. Para la contabilización de la altura de las edificaciones se seguirán los criterios establecidos en el artículo 65 de este Reglamento.
- VI. La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monolitos para la instalación de antenas torres y otros equipos de comunicación, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa, programa de centro de población o programa parcial, según corresponda será hasta de 35 - treinta y cinco metros contados a partir del nivel del terreno.

Artículo 93. Para los polígonos o zonas específicas que se indican en el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial con un tratamiento especial, se deberá cumplir con la altura en las edificaciones que para estas áreas se establezcan, y de existir omisión, se aplicarán las normas del artículo anterior.



Para las zonas, polígonos, áreas, lotes, unidades de propiedad privativa o predios que expresamente determina el plano No. 26 del Programa, o el correspondiente del programa parcial,



sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima de la edificación.

Artículo 94. Las bardas de un lote, unidad de propiedad privativa o predio no podrán exceder la altura máxima que permita el Reglamento de Construcciones de este Municipio, y a falta de norma en ese ordenamiento, será máximo de 2.50 - dos metros cincuenta centímetros, y los muros de contención deberán de cumplir con lo que dispone el artículo 64 de este Reglamento.

Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN SÉPTIMA: ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 95. Las edificaciones ubicadas en zonas, polígonos, lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, o en los que se permitan estos usos, con su diversidad de funciones, giros o aprovechamientos, según la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa Parcial, deben respetar los siguientes alineamientos y remetimientos:

- I. Alineamiento vial correspondiente al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en el Programa o bien a la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra autorización, o la que de hecho exista por utilizarse públicamente como vía pública en forma habitual;
- II. Alineamiento por afectación para otro destino diverso al vial aplicable al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en el Programa o, en su caso, al establecido en plano del programa parcial o bien a la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra autorización;
- III. Remetimiento frontal: Mínimo 1.0- un metro o el 5% - cinco por ciento de la longitud del frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio, lo que sea mayor sin exceder los 6.0 - seis metros, con excepción de los siguientes casos donde no se exigirá remetimiento frontal:
 - a) Tratándose de vivienda habitacional unifamiliar de uso mixto, en los que aplicarán los remetimientos de este uso.
 - b) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea de 8.0 - ocho metros de longitud o menos.



Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- IV. Remetimiento posterior, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
- En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie de hasta 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados, mínimo de 1.0 - un metro;
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados y hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados, mínimo de 2.0 - dos metros;
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados y hasta 1,000 - mil metros cuadrados, mínimo de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros; y
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 1,000 - mil metros cuadrados, mínimo de 4.0 - cuatro metros.
 - Cuando la colindancia posterior del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.
- V. Remetimiento lateral, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
- En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente hasta de 10 - diez metros no se requerirá ninguno remetimiento.
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor de 10 - diez metros y hasta 15 - quince metros, mínimo 1.50 - un metro cincuenta centímetros en cada una de sus colindancias laterales, excepto para las porciones de la edificación que no excedan una altura máxima de 4.80 - cuatro metros ochenta centímetros o un nivel lo que sea menor y que sea únicamente en una de sus colindancias laterales.
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 15 - quince metros y hasta 30 - treinta metros, mínimo 2.0 - dos metros en cada colindancia lateral.
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 30 - treinta metros y hasta 50 - cincuenta metros, mínimos 2.50 - dos metros cincuenta centímetros en cada colindancia lateral.
 - En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente mayor a 50 - cincuenta metros, mínimo 3 - tres metros en cada colindancia lateral.

Las edificaciones con uso habitacional unifamiliar, unifamiliar mixto, en lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el Programa o programa parcial determina con un uso comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, deberán dejar los remetimientos frontal, posterior y los laterales mínimos establecidos en el artículo 66 de este Reglamento.

Lo dispuesto en este Reglamento para los remetimientos en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en el área o zona denominada Centro Histórico tendrá aplicación preferente respecto a lo indicado en este artículo en las fracciones III, IV, y V, en sus incisos y párrafos que anteceden.

Para las edificaciones a realizar o las ampliaciones o remodelaciones en edificaciones existentes ubicadas en los polígonos o zonas específicas que se indican en el plano No. 25 del Programa o el

69



correspondiente del programa parcial con un tratamiento especial, se deberá cumplir los remetimientos que se indican para esas áreas, y en caso de omisión, se aplicarán las normas de este artículo.

Artículo 96. Cuando se incluyan sótanos como parte del proyecto de edificación comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, en los que comprendan más de tres niveles de altura, contados a partir del nivel natural del suelo, debe respetarse un remetimiento perimetral de al menos 1.50 - un metro cincuenta centímetros respecto a cada uno de los límites del predio, unidad de propiedad privativa o lote en todos los niveles de sótano; cuando la edificación no supere los tres niveles de altura antes citados, se pueden aplicar las normas de los remetimientos de los sótanos para las edificaciones habitacionales unifamiliares a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento.

No se permitirá la construcción de cualquier cimentación, anclaje, obra, proceso constructivo o cualesquier mejora en un lote, unidad de propiedad privativa, predio o vialidad pública o privada colindante al que es objeto de la solicitud de la licencia de construcción, que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se obtenga previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y, de ser necesario, de las empresas prestadoras de los servicios públicos propietarias o administradoras de las infraestructuras respectivas ubicadas en el área a afectar; estas autorizaciones se deben de presentar conjuntamente con la solicitud de licencia, de no presentarse, no se deberán realizar dichas obras en el lote, unidad de propiedad privativa o predio colindantes o en la vialidad.

Artículo 97. Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Programa, no se exigirá remetimiento en la colindancia con el derecho de paso o las referidas áreas municipales, excepto que el inmueble se ubique en la zona denominada como centro histórico, en cuyo caso deberá cumplirse con los remetimientos que se establezcan para esos inmuebles.

CAPÍTULO V.
DE LAS ZONAS, ÁREAS, LOTES O PREDIOS CON USO DE SUELO DE DESTINOS
SECCIÓN PRIMERA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE

Artículo 98. Las zonas, áreas, lotes o predios con un uso de suelo predominante de destino son determinados y delimitados en el plano No. 24 y No. 25 del Programa o, en su caso, en el correspondiente del programa parcial, o bien en la autorización de ventas, tratándose de nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, en el contrato en que se formalice su adquisición por parte del Municipio o en el decreto expropiatorio, según corresponda, su superficie será:

AmB





- I. La superficie, el frente y demás colindancias que se les haya autorizado previamente con motivo de un fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, subdivisión, retotificación, u otro trámite;
- II. La superficie, el frente y demás colindancias que se les haya autorizado previamente a los lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento, del Programa, y de la Ley, que no deriven de las autorizaciones citadas en la fracción inmediata anterior;
- III. Para los inmuebles afectados para nuevos destinos y que sean determinados o establecidos en el plano No. 25 del Programa o, en su caso en el correspondiente del programa parcial, tendrán la superficie, el frente y demás colindancias que se indiquen o desprendan del citado plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial, sin perjuicio de que en el cumplimiento y la ejecución de estos instrumentos, así como en el proyecto ejecutivo se precisen a mayor detalle las áreas necesarias para el correcto funcionamiento de destino predispuesto a estos inmuebles;
- IV. La superficie, el frente y demás colindancias que resulten y se autoricen por la dependencia municipal competente o la Secretaría o Dirección, con motivo de la autorización de un nuevo fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, subdivisiones, retotificaciones, nuevas edificaciones u otro trámite de los establecidos en la Ley, por lo cuales se realicen cesiones de áreas al municipio para destinos públicos; y
- V. La superficie, el frente y demás colindancias que sean necesarias, en atención al proyecto u obra que pretenda realizar el Municipio, y que se adquiera mediante contrato de compra venta o mediante el procedimiento administrativo de expropiación, conforme a las leyes de la materia.
- VI. La superficie, el frente y demás colindancias que tenga el inmueble, cuando su adquisición sea por medio de un contrato de donación de un particular y que la misma se realice para que el inmueble sea destinado para un servicio público competencia del municipio.

En los casos a que se refiere la fracción IV, las áreas destinadas a equipamiento urbano público deberán de cumplir con lo que se establece en la Ley y en este Reglamento.

Artículo 99. La circunstancia de que algún inmueble, por cualquier causa, no se determine y delimite en el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial, como un bien afecto a un destino, pero sí es un bien del dominio público debidamente acreditado, se sujetará a las normas de derecho público y las establecidas en la Ley y en este Reglamento para los bienes inmuebles determinados como destinos de suelo, según el uso específico a que esté destinado.

SECCIÓN SEGUNDA: EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Artículo 100. En los lotes, predios, áreas o zonas determinados como destinos en el plano No. 25 del Programa o el correspondiente del programa parcial, o que se encuentren en alguno de los supuestos de los artículos 98 y 99 de este Reglamento, y cuyo destino sea el de equipamiento

71



urbano público o se les destine a esos fines, se debe respetar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) siguiente:

- I. El 80% - ochenta por ciento para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados;
- II. El 75% - setenta y cinco por ciento para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados; y
- III. En los inmuebles que fueron cedidos al municipio por disposición de la Ley, cuyo destino es el de equipamiento urbano público, del 40% - cuarenta por ciento que debe destinarse a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, casetas de vigilancia o a la asistencia pública, el COS máximo podrá ser hasta un 70% - setenta por ciento.

En los demás casos de inmuebles que se les destine para otros fines públicos, su ocupación será acorde a la naturaleza o fines del respectivo destino; sin embargo, los inmuebles con destino de espacios abiertos y/o áreas verdes deberán preservarse en la mayor parte posible de su superficie para ese fin, realizándose solamente las edificaciones indispensables complementarias, como sanitarios, bebederos, caseta de vigilancia, y otros similares.

SECCIÓN TERCERA: EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

Artículo 101. Las edificaciones a realizarse en las zonas de espacios abiertos, áreas verdes, destinos de equipamiento público o en terrenos de propiedad municipal, cuyo destino sea de equipamiento público, quedarán sujetas a un coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo de 2.5 - dos punto cinco veces, con excepción de las zonas indicadas en el Programa o el correspondiente del programa parcial, en las que se determine un CUS mayor.

El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de este Reglamento.

SECCIÓN CUARTA: EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE - (CAAV)

Artículo 102. En los lotes o predios con destino de suelo de equipamiento urbano público, se deberá dejar libre de construcción una superficie de terreno que cumpla con el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo siguiente:

- I. El 10% - diez por ciento para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 m² - trescientos cincuenta metros cuadrados;
- II. El 15% - quince por ciento para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados y hasta 1000 - mil metros cuadrados;
- III. El 20% - veinte por ciento para los lotes o predios con una superficie mayor de 1,000 - mil metros cuadrados;
- IV. En los inmuebles que fueron cedidos al municipio por disposición de la Ley, cuyo destino es el de equipamiento urbano público, del 40% - cuarenta por ciento que debe destinarse a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, casetas de vigilancia

72





o a la asistencia pública, el CAAV mínimo podrá ser hasta un 20% - veinte por ciento; excepto cuando todo el inmueble que forme parte de la cesión de áreas municipal se destine para equipamiento educativo público de nivel básico, para los cuales se deberá dejar un CAAV mínimo del 30% - treinta por ciento; y

- V. En los inmuebles con destino de espacios abiertos y/o áreas verdes deberá cumplirse con lo dispuesto por el último párrafo del artículo 96 de este Reglamento.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 103. Las edificaciones a realizar y las ampliaciones a las existentes ubicadas en lotes o predios con destino de suelo de espacios abiertos y área verde deberán de respetar una altura máxima de 10 - diez metros.

Las edificaciones en lotes o predios con destino de suelo de equipamiento público e infraestructura deberán de respetar la altura máxima que se indica en el artículo 92 de este Reglamento.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 62 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional. Para la contabilización de la altura de las edificaciones se seguirán los criterios establecidos en el artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 104. Las bardas de un lote o predio con destino de suelo de espacios abiertos y área verde, de equipamiento público o infraestructura no podrán exceder una altura máxima de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros, y los muros de contención deberán de cumplir con lo que dispone el artículo 64 de este Reglamento.

Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN SEXTA: ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 105. El alineamiento o remetimiento mínimo de las edificaciones en zonas, áreas, lotes o predios con uso de suelo de destinos de espacios abiertos, áreas verdes, de equipamiento público, de infraestructura o terrenos del dominio público de la federación, del Estado o del Municipio, deben cumplir con los alineamientos y los remetimientos establecidos en el artículo 95 de este Reglamento.

Artículo 106. Cuando se incluyan sótanos como parte del proyecto de edificación del equipamiento público, en las áreas de espacios abiertos y área verde o de la infraestructura, en los que comprendan más de tres niveles de altura, contados a partir del nivel natural del suelo, debe respetarse un remetimiento perimetral de al menos 1.50 - un metro cincuenta centímetros respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano; cuando la edificación no supere los tres niveles de altura antes citados, se pueden aplicar las normas de los

73

AmBe.



remetimientos de los sótanos para las edificaciones habitacionales unifamiliares a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento.

No se permitirá la construcción de cualquier cimentación, anclaje, obra, proceso constructivo o cualesquier mejora en un predio o lote o vialidad pública o privada colindante al que es objeto de la solicitud de la licencia de construcción, que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se obtenga previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y, de ser necesario, de las empresas prestadoras de los servicios públicos propietarias o administradoras de las infraestructuras respectivas ubicadas en el área a afectar; estas autorizaciones se deben presentar conjuntamente con la solicitud de licencia, de no presentarse, no se deberán realizar dichas obras en los lotes o predios colindantes o en la vialidad.

Artículo 107. Cuando el lote o predio con uso de suelo de destinos de espacios abiertos, áreas verdes, de equipamiento público, infraestructura o terrenos del dominio público de la federación, del Estado o del Municipio, colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con otro inmueble de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Programa, no se exigirá remetimiento en la colindancia a dicho inmueble, excepto que el inmueble se ubique en la zona denominada como centro histórico, en cuyo caso deberá cumplirse con los remetimientos que se establezcan para esos inmuebles.

CAPÍTULO VI

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES Y SUS LINEAMIENTOS O RESTRICCIONES DE ORDEN URBANÍSTICO.

SECCIÓN PRIMERA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE SEGÚN EL USO DEL SUELO Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 108. La superficie mínima de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en una zona con uso de suelo industrial, determinadas y delimitadas en el plano No. 25 del Programa, se debe respetar las siguientes condiciones:

- I. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente con motivo de un fraccionamiento o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo industrial, o por autorización de una subdivisión, relotificación, fusión u otro trámite; y
- II. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente a los lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento, del Programa y de la Ley, que no deriven de las autorizaciones citadas en la fracción inmediata anterior.

Lo anterior, con excepción de cuando se soliciten modificaciones a su superficie de los mismos de acuerdo al artículo inmediato siguiente.

Acorde a lo dispuesto por el artículo 141, segundo párrafo, de la Ley, que dispone que el uso de suelo de industria pesada es incompatible con los usos habitacionales, a los lotes o predios con uso de suelo de industria ligera o de industria mediana en los que, conforme al Programa, se

74





permite el uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, o que se establecieron con anterioridad a la vigencia del Programa, la densidad habitacional será la establecida en el plano No. 26 del Programa, y se sujetarán a las normas de los artículos 48, 50, 51, 52 y 53 de este Reglamento, en lo que le resulten aplicables.

Artículo 109. En las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas, en las que se solicite la autorización para fraccionar y urbanizar, para un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal industrial, en los que el Programa permitan usos de industria, los lotes o unidades de propiedad privativa resultantes, deben de cumplir con lo siguiente:

- I. El área mínima del lote o unidad de propiedad privativa deberá ser de:
 - a) Para proyectos de industria ligera, deberán tener una superficie mínima de 300 - trescientos metros cuadrados y con un frente mínimo de 10 - diez metros lineales;
 - b) Para proyectos de industria mediana, deberán tener una superficie mínima de 1,000 – mil metros cuadrados y con un frente mínimo de 20 - veinte metros lineales; y
 - c) Para proyectos de industria pesada, deberán tener una superficie mínima de 3,000 – tres mil metros cuadrados y con un frente mínimo de 50 - cincuenta metros lineales.
- II. Se realizará un diseño urbano en el que se cumpla con lo dispuesto por el artículo 219, y demás relativos, de la Ley, y las disposiciones particulares que para estos desarrollos establece este Reglamento.

Artículo 110. Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o fusiones ubicados en zonas industriales o en las que el Programa o su Matriz de Compatibilidad e Impactos permite el uso de suelo de industria, solicitados bajo la vigencia del presente Reglamento, se procurará, cuando las circunstancias lo permitan, tener un frente mínimo a una vía pública o a un área vial de circulación común y una superficie mínima según el tipo de industria que se desarrolle o se pretenda instalar en el inmueble, conforme lo indica el artículo anterior en su fracción I.

Artículo 111. En los lotes o predios que el Programa determine con uso de suelo de industria ligera o mediana, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad e Impactos permita y con la densidad que se establezca en el citado Programa, siempre y cuando no se trate de actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos, acorde a lo dispuesto por los artículos 86, fracción III, primer párrafo, y 141, segundo párrafo, de la Ley.

En estos casos y cuando en el lote o predio se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas exclusivamente al uso habitacional, se deben aplicar las normas establecidas en este Reglamento para ese uso, ya sean unifamiliares o multifamiliares, dándole el tratamiento como un lote o predio con uso habitacional.

Artículo 112. La determinación de las zonas para actividades industriales en el Programa y su permisibilidad en el Municipio, atenderá a los siguientes objetivos y criterios urbanísticos:

75



- I. Dotar al Municipio de espacios adecuados para las actividades industriales, necesarias para el desarrollo económico de la comunidad, procurándose que causen la menor afectación posible a la población.
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas cuando su proceso de producción afecten la salud y pongan en peligro la integridad de los habitantes del Municipio.
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos, circulación, carga, descarga, estacionamiento y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables a las citadas actividades.
- IV. Permitir las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente, ya sea en zonas industriales o que puedan ubicarse cercanas o en zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 113. Todas las actividades industriales, ya sea que se ubiquen en las zonas industriales o en otras zonas en las que el Programa lo permita, deben cumplir con las normas y lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y/o líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio de movilidad, impacto ambiental y de análisis de riesgo.

Artículo 114. Las zonas industriales se clasifican en:

- I. Industrial Ligero (IL);
- II. Industrial Medio (IM); y
- III. Industrial Pesada (IP).

Dentro de estas clasificaciones, por las actividades que desarrollan, se considerarán, además, el tipo de industria en su aspecto de industria inocua, molesta, contaminante o peligrosa en los términos indicados en los artículos 32, 33, 34 y 35 de este Reglamento.

Artículo 115. En las zonas de industria ligera (IL) se podrá determinar permitido, el uso de suelo de vivienda, y en forma condicionada o complementaria, el uso de suelo de comercio y de servicios. En estas zonas, cuando coexistan con la vivienda, los criterios que deberán preverse para la autorización de las actividades industriales, comerciales y de servicio, que por sus actividades que desarrollan, serán las que encuentren con las características siguientes:

- I. Que no emitan al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas de algún tipo;





- II. Que no emitan olores, ruido excesivo por encima de la norma, vibraciones, energía térmica ni lumínica;
- III. Que las descargas de agua residual que generen sean resultado de actividades sanitarias o de limpieza de áreas que no requieran pretratamiento antes de descargarse al sistema de drenaje sanitario municipal, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996.
- IV. Que los residuos sólidos y líquidos que generen sean considerados no peligrosos de acuerdo a las normas oficiales mexicanas y puedan ser depositados en los sitios autorizados para la disposición final de los residuos sólidos municipales.
- V. Que tengan alguna o más de las características que se indican en el artículo 32 de este Reglamento.

Artículo 116. En las zonas de industria mediana (IM) se podrá determinar permitido, en forma condicionada o complementaria, el uso de suelo de comercio y de servicios. En estas zonas, los criterios que deberán preverse para la autorización de las actividades industriales, comerciales y de servicio, que por sus actividades que desarrollan, serán las que encuentren con las características siguientes:

- I. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, o bien para que no sean percibidos en los predios colindantes;
- II. Emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica y/o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos;
- III. Genera descargas de agua residual que requieren un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los requerimientos establecidos por la normatividad aplicable;
- IV. Generan residuos sólidos, que incluyen domésticos y de oficina, así como aquellos generados dentro del proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial, que no son clasificados como peligrosos o son clasificados como peligrosos, pero en cantidades menores a las establecidas en los listados de actividades altamente riesgosas, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana aplicable, quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como microgeneradoras de desechos peligrosos, previa presentación del registro ante la autoridad ambiental.

- a. Que tengan alguna o más de las características que se indican en los artículos 33 y 34 de este Reglamento.

Artículo 117. En las zonas de industria pesada (IP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y se podrá determinar permitido, en forma condicionada o complementaria, el uso de suelo de comercio y de servicios. En estas zonas, los criterios que deberán preverse para la

77



autorización de las actividades industriales, comerciales y de servicio, que por sus actividades que desarrollan, serán las que encuentren con las características siguientes:

- I. Emiten al aire, agua o suelo sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que se consideran contaminantes al ambiente y/o riesgosas o peligrosas para la salud de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, reglamentos u ordenamientos legales ambientales y a las Normas Oficiales Mexicanas, y/o sanitarias y requieren establecer mecanismos para su control.
- II. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que provocan olores irritantes y/o desagradables, de tal manera que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100 - cien metros o más de los límites del inmueble.
- III. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o de vibraciones, producen energía térmica o lumínica que sobrepasen los límites máximos permisibles por las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, y son percibidos en los inmuebles colindantes y cercanos, aún con equipos o sistemas de control.
- IV. Emiten descargas de agua residual que contienen materiales, sustancias o elementos considerados tóxicos por las autoridades sanitarias, ambientales y demás competentes, requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles en la normatividad aplicable y en las Normas Oficiales Mexicanas, para su manejo, transporte y disposición adecuada.
- V. Que tengan alguna o más de las características que se indican en los artículos 34 y 35 de este Reglamento.

Artículo 118. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios en los que se desarrollen actividades clasificadas como de industria pesada y que tengan algunas de las características descritas en el artículo 38 de este Reglamento, además de cumplir con los remetimientos que se expresan más adelante, se deben cumplir con las franjas de protección a que se refiere el citado artículo 38.

Artículo 119. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo industrial, además de las funciones o áreas descritas en el artículo 43 de este Reglamento, también las áreas de una o más edificaciones destinadas a oficinas, comedores, vestidores, baños, centros deportivos, centros recreativos, salones de eventos, estacionamiento, y auditorios se consideran como usos de edificación complementarios o compatibles a la edificación industrial, sin perjuicio de que en la Matriz de Compatibilidad e impactos del Programa se determinen como permitidos o condicionados otros usos de suelo, funciones, aprovechamientos o giros.

SECCIÓN SEGUNDA: EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)



Artículo 120. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) máximo para los lotes o predios con uso del suelo industrial será el que se establezca en el plano No. 26 del Programa, y en caso de omisión

78





será en iguales consideraciones que se establecen en el artículo 88 de este Reglamento, para los usos comerciales y/o de servicios y equipamiento privado.

En lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en zonas con un uso de suelo no industriales, o en los que se permita el uso de suelo de industria, ya sea ligera o mediana, las nuevas edificaciones o las ampliaciones a las existentes, que tengan un uso o aprovechamiento industrial, deberán de sujetarse al COS que se establezca en el Programa para esa zona, de ser omiso el citado instrumento, será el indicado en el párrafo anterior.

SECCIÓN TERCERA: EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 121. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo total para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo industrial será el establecido en el Programa, y en caso de omisión será de 2.5 – dos punto cinco veces.

Del CUS máximo referido en el párrafo anterior, solo podrá destinarse en el lote, unidad de propiedad privativa o predio un CUS máximo de 1.0 - una vez para los usos de suelo distintos al industrial, lo anterior no aplica cuando en el Programa o en su Matriz de Compatibilidad e Impactos también se permita el uso de suelo de comercio y/o servicios.

El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 del presente Reglamento.

Artículo 122. En lotes, unidad de propiedad privativa o predios ubicados en zonas no industriales en los que, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa, se permita el uso de suelo de industria, ya sea ligera o mediana, las nuevas edificaciones o las ampliaciones a las existentes, que tengan un uso o aprovechamiento industrial, deberán sujetarse al CUS que se establezca en el Programa para esa zona, o bien y en caso de omisión será de un CUS del 2.5 – dos punto cinco veces.

SECCIÓN CUARTA: EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE - (CAAV)

Artículo 123. El coeficiente de absorción y área verde (CAAV) mínimo requerido para los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso del suelo industrial o en los que se permita este uso, será:

- I. El 5% - cinco por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie de hasta 150 – ciento cincuenta metros cuadrados.
- II. El 10% - diez por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 150 – ciento cincuenta metros cuadrados y hasta 300 – trescientos metros cuadrados;
- III. El 15% - quince por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 300 – trescientos metros cuadrados y hasta 1000 – mil metros cuadrados; y
- IV. El 20% - veinte por ciento para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor de 1000 - mil metros cuadrados.

79

CP&



Cuando las características de absorción del suelo lo permitan, se podrán utilizar pozos o sistemas de infiltración diseñados por especialistas, cuyo proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría o Dirección, y en caso de autorizarse, se sustituirá por un 15% - quince por ciento del CAAV, siempre y cuando el drenaje pluvial de las losas o techos de la edificación o edificaciones del inmueble se conduzca a estos pozos o sistemas, el agua recolectada se podrá reutilizar en el riego de las áreas ajardinadas del lote, unidades de propiedad privativa o predio.

SECCIÓN QUINTA: ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES, BARDAS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 124. Las edificaciones a realizar y las ampliaciones a las existentes ubicadas en lotes o predios con uso de suelo industrial o en las que se permita este uso de suelo deberán de respetar la altura que se establezca en el Programa, en caso de omisión en este instrumento, se deberá cumplir con una altura máxima de 16 - dieciséis metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, respecto de la edificación en análisis, a la colindancia del lote, unidad de propiedad privativa o predio con uso de suelo habitacional unifamiliar más cercano, ya sea que exista físicamente o el determinado como tal en el Programa, el que resulte más cercano.

En lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en zonas no industriales, en los que se permita el uso de suelo de industria, ya sea ligera o mediana, las nuevas edificaciones o las ampliaciones a las existentes, que tengan un uso o aprovechamiento industrial, deberán sujetarse a la altura que se establezca en el Programa para esa zona, o a falta de regulación a la que indica el párrafo que antecede.

Artículo 125. Para la determinación de la altura de una edificación industrial se considerará lo establecido en el artículo 62 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional. Para la contabilización de la altura de las edificaciones se seguirán los criterios establecidos en el artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 126. Las bardas de un lote, unidad de propiedad privativa o predio con uso de suelo de industria no podrán exceder una altura máxima de 2.50 - dos metros cincuenta centímetros, y los muros de contención deberán de cumplir con lo que dispone el artículo 64 de este Reglamento.

Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN SEXTA: ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 127. Las edificaciones en lotes, unidades de propiedad privativa o predios ubicados en zonas con uso de suelo industrial, o donde se permita este uso de suelo, deben respetar los siguientes alineamientos y remetimientos:

- I. Alineamiento vial, correspondiente al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en el Programa o bien a la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra

80



autorización, o la que de hecho exista por utilizarse públicamente como vía pública en forma habitual;

- II. Alineamiento por afectación para otro destino diverso al vial aplicable al lote, unidad de propiedad privativa o predio de acuerdo a lo establecido en el Programa o, en su caso, al establecido en plano del programa parcial o bien a la resolución o acuerdo del que resulte, con motivo de una autorización de fraccionamiento, subdivisión, parcelación u otra autorización;
- III. Remetimiento frontal, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
 - a) No se exigirá cuando se actualicen alguno de los siguientes casos:
 - 1) Tratándose de inmuebles que se usen para vivienda habitacional unifamiliar de uso mixto, en los que aplicarán los remetimientos de este uso.
 - 2) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo frente sea de 8.0 - ocho metros de longitud o menos.
 - b) Mínimo 1.0 - un metro, cuando el frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea mayor a 8.0 - ocho metros y hasta 20 - veinte metros lineales.
 - c) Mínimo 5 - cinco metros cuando el frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea mayor de 20 - veinte metros y hasta 40 - cuarenta metros lineales;
 - d) El 15% - quince por ciento de la longitud del frente del lote, unidad de propiedad privativa o predio, cuando su longitud sea mayor de 40 - cuarenta metros lineales.

Cuando un lote, unidad de propiedad privativa o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.

Cuando el lineamiento de remetimiento resulte menor al área requerida para estacionamiento y/o de maniobras de carga y descarga, el interesado deberá ubicar los espacios de estacionamiento y de carga y descarga en otra área del inmueble, o bien remeter la edificación en la distancia suficiente para los espacios de estacionamiento cuando éstos se proyecten al frente del inmueble.

- IV. Remetimiento posterior, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
 - a) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficies de hasta 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados, mínimo de 1 - un metro;
 - b) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 135 - ciento treinta y cinco metros cuadrados y hasta 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados, mínimo de 2.0 - dos metros;
 - c) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 350 - trescientos cincuenta metros cuadrados y hasta 1,000 - mil metros cuadrados, mínimo de 3.50 - tres metros cincuenta centímetros; y
 - d) En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con superficie mayor a 1,000 - mil metros cuadrados, mínimo de 4.0 - cuatro metros.

81

AmB



Cuando la colindancia posterior del lote, unidad de propiedad privativa o predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.

- V. Remetimiento lateral, se aplicarán lo que se indica en los siguientes supuestos, según corresponda:
- En lotes, unidades de propiedad privativa o predios con frente hasta de 10 - diez metros no se requerirá ninguno remetimiento.
 - En lotes o predios con frente mayor de 10 - diez metros y hasta 20 - veinte metros, mínimo 2.00 - dos metros en una de sus colindancias laterales;
 - En lotes o predios con frente mayor a 20 - veinte metros y hasta 30 - treinta metros, mínimo 2.0 - dos metros en cada colindancia lateral.
 - En lotes o predios con frente mayora 30 - treinta metros y hasta 50 - cincuenta metros, mínimos 2.50 - dos metros cincuenta centímetros en cada colindancia lateral.
 - En lotes o predios con frente mayor a 50 - cincuenta metros, mínimo 3 - tres metros en cada colindancia lateral.

Cuando la zonificación secundaria permita las edificaciones con uso habitacional, en lotes o predios que el Programa o programa parcial determina con un uso industrial, las edificaciones habitacionales o de vivienda deberán dejar los remetimientos frontal, posterior y los laterales mínimos establecidos en el artículo 66 de este Reglamento.

En lotes o predios ubicados en zonas no industriales, en los que se permita el uso de suelo de industria, ya sea ligera o mediana, las nuevas edificaciones o las ampliaciones a las existentes, que tengan un uso o aprovechamiento industrial, deberán de sujetarse a los remetimientos que se establezcan para esa zona.

Artículo 128. Cuando se incluyan sótanos como parte del proyecto de edificación comercial y/o de servicios o de equipamiento privado, en los que comprendan más de tres niveles de altura, contados a partir del nivel natural del suelo, debe respetarse un remetimiento perimetral de al menos 1.50 - un metro cincuenta centímetros respecto a cada uno de los límites del predio, unidad de propiedad privativa o lote en todos los niveles de sótano; cuando la edificación no supere los tres niveles de altura antes citados, se pueden aplicar las normas de los remetimientos de los sótanos para las edificaciones habitacionales unifamiliares a que se refiere el artículo 67 de este Reglamento.

No se permitirá la construcción de cualquier cimentación, anclaje, obra, proceso constructivo o cualesquier mejora en un lote, unidad de propiedad privativa, predio o vialidad pública o privada colindante al que es objeto de la solicitud de la licencia de construcción, que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se obtenga previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y, de ser necesario, de las empresas prestadoras de los servicios públicos propietarias o administradoras de



82





las infraestructuras respectivas ubicadas en el área a afectar; estas autorizaciones se deben presentar conjuntamente con la solicitud de licencia, de no presentarse, no se deberán realizar dichas obras en el lote, unidad de propiedad privativa o predio colindantes o en la vialidad.

Artículo 129. Además de lo dispuesto en los artículos 127 y 128 que anteceden, las edificaciones industriales deberán cumplir con las áreas de salvaguarda que establezcan la Ley, otras disposiciones legales o reglamentarias aplicables, según la actividad particular que se desarrolle en la edificación, los procesos de producción o los productos que utilicen o generen.

CAPÍTULO VII

DE LAS ZONAS ESPECIALES: CENTRO HISTÓRICO E INMUEBLES DEL PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 130. Los lotes o predios ubicados dentro del polígono que comprende el Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado se les denominará Zona del Centro Histórico del Municipio, los cuales se regularán, además, con las disposiciones especiales de este Capítulo, y las establecidas en el citado Decreto, que tendrán aplicación preferente respecto de las otras normas que les resulten aplicables.

Los inmuebles ubicados en la Zona del Centro Histórico del Municipio y/o los lotes o predios que cuenten con edificaciones o monumentos que tengan las características establecidas en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien las que establezca la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y que hayan sido decretados o protegidos con ese carácter por las autoridades competentes en esa materia, se clasifican y definen en los siguientes tipos:

- I. Inmuebles de Gran Valor (o I. G. V.): Son aquellos cuyos elementos arquitectónicos propios de la época de su construcción y su proporción horizontal los conserven y destacan del conjunto.
- II. Inmuebles de Valor (o I. V.): Son aquellos que conservan elementos arquitectónicos correspondientes a su época de construcción a pesar de las alteraciones que hayan sufrido.
- III. Inmuebles de Valor de Contexto (o I.V.C.): Son las construcciones del siglo XX que por sus características arquitectónicas se integran a la imagen urbana predominante en la zona.
- IV. Inmuebles de Arquitectura no Integrada (o I. A. I): Son aquellos que por su altura, acabados y composición arquitectónica rompen con la armonía del conjunto.

Artículo 131. Se considera como inmueble con carácter de patrimonio cultural público a los lotes o predios que cuenten con edificaciones o monumentos que tengan las características establecidas en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien las que establezca la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León y que hayan sido decretados o protegidos con ese carácter por las autoridades competentes en esa materia; estos inmuebles también se regularán, además, con las disposiciones especiales de este Capítulo, y las establecidas



en el Decreto citado en el artículo que antecede, que tendrán aplicación preferente respecto de las otras normas que les resulten aplicables, aún y que no se ubiquen en la Zona del Centro Histórico.

En los lotes o predios que cuenten con declaratoria de protección con base en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien por la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la declaratoria de protección correspondiente, en primer término, además de lo que se expresa en el párrafo anterior.

Artículo 132. Las calles o vías públicas, plazas, parques y jardines ubicados en la Zona del Centro Histórico, o colindantes a los inmuebles referidos en el párrafo segundo del artículo anterior conservarán la fisonomía, topografía, el trazo y alineamiento que determine la autoridad municipal competente, previa opinión de la o dictamen emitido por Junta de Protección y Conservación de la citada zona e inmuebles, que se expedirá en base a un dictamen que a su vez expida el Comité Técnico de Protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León.

Toda mejora u obra nueva que se realice dentro de la Zona del Centro Histórico deberá integrarse al contexto existente; para la construcción o reconstrucción de banquetas, y para la restauración o construcción de fachadas, el Comité Técnico de Protección establecerá en el dictamen correspondiente los tipos de materiales, acabados y gama cromática de pintura que se podrán utilizar.

Toda modificación o construcción que se realice al interior de una finca, edificación o inmueble o en los macizos arbolados (muro que no cuenta con huecos, vacíos o vanos) existentes en la Zona del Centro Histórico o en alguna edificación que esté sujeta a un decreto de protección con base en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien por la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, deberá ser autorizada por la autoridad municipal competente, previa la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación de la citada zona e inmuebles, que se expedirá en base a un dictamen que a su vez expida el Comité Técnico de Protección.

Ningún árbol, arbusto o enredadera existente en la vía pública o árbol existente en el interior de una finca, edificación o inmueble a los que se refiere el párrafo que antecede, deberá ser sujeto a tala, cortado o trasplantado, excepto cuando se cuente con la expresa autorización de la autoridad municipal competente, y que a su vez ésta autoridad cuente con la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación, la que deberá solicitar previamente un dictamen del Comité Técnico de Protección.



Ningún escalón de acceso a la finca o inmueble desde la vía pública deberá sobresalir del paramento o límite de propiedad, con excepción de los inmuebles de gran valor (I.G.V.), inmuebles





de valor (I.V.) e inmuebles de valor de contexto (I.V.C.), identificados por el Comité Técnico de Protección, los cuales cuenten con escalones que correspondan al diseño original de dicho inmueble.

Artículo 133. Dentro de la Zona del Centro Histórico las vías públicas de esta zona, con tránsito vehicular, podrán ser modificadas o acondicionadas gradualmente como vías públicas de tránsito lento "zona 30 km/hr" o calles peatonales, respetando las disposiciones legales que en materia de vialidad y tránsito le sean aplicables.

En la Zona del Centro Histórico estará prohibido la circulación y el estacionamiento de vehículos con capacidad de carga mayor de 2.0 - dos toneladas, salvo que sea necesario el uso de dichos vehículos de manera temporal para la el traslado de materiales para la construcción de obras de remodelación, mantenimiento o restauración o retiro de los desechos generados por dichas acciones, así como para carga y descarga de mercancías, estas acciones sólo se podrán realizar dentro de los horarios que establezca la autoridad municipal competente, con la opinión de la Junta de Protección y Conservación que emitirá en base al previo dictamen del Comité Técnico de Protección.

El uso de suelo de los lotes o predios ubicados dentro de la denominada Zona del Centro Histórico, así como los que fueron sujetos a declaratoria de protección con base en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o bien por la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, cualquiera que sea la zona en que se ubiquen, será el que se determine en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, la correspondiente del programa parcial.

Los propietarios de inmuebles con valores históricos o culturales sujetos a acciones de conservación no deberán utilizarlos en actividades incompatibles con su valor histórico, artístico, cultural o arquitectónico.

En la etapa de formulación del Programa o, en su caso, la correspondiente del programa parcial, la Secretaría o la Dependencia municipal competente solicitará a la Junta de Protección y Conservación de la Zona del Centro Histórico su opinión respecto a los usos de suelo, funciones, giros y/o aprovechamientos que se establecerán en la Matriz de Compatibilidad e Impactos como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles y/o prohibidos para los inmuebles, lotes o predios ubicados en dicha zona; la referida Junta, se auxiliará en el Comité Técnico de Protección para emitir su opinión, de no solicitarse previamente la opinión, la Junta podrá expresarla en la etapa procesal de la consulta pública de los referidos programas.

Se considerarán incompatibles y por lo cual estarán prohibidos en la Zona del Centro Histórico, por ser incompatibles con el carácter histórico de la zona, con el bienestar, seguridad de sus habitantes, con la salubridad del sector y con el conjunto arquitectónico del barrio, los usos de suelo de comercio, servicios e industria en las funciones, giros o aprovechamientos de talleres o

85



procesos industriales, fábricas, bodegas, almacenamiento de materiales de construcción, casinos, depósito de bebidas alcohólicas, bares, discoteca, centro nocturnos, cantina, serviciar, salones de baile, y cabarets, y los demás que se indiquen en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, la correspondiente del programa parcial.

Artículo 134. Para cualquier acción de conservación o mejoramiento (en su modalidades de remodelación, ampliación, restauración, consolidación, mantenimiento o demolición), obra nueva o cualquier otra respecto a inmuebles con valores históricos o culturales que estén protegidos por declaratoria, deberán obtener previamente la autorización o aprobación del proyecto del Instituto Nacional de Antropología e Historia, o la autoridad competente de acuerdo a la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o a la de la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León; y para los inmuebles ubicados dentro de la zona denominada Zona del Centro Histórico, deberán obtener previamente, además de la aprobación de la autoridad antes referida, la opinión favorable de la Junta de Protección y Conservación de esa zona, que se expedirá en base a un dictamen que debe expedir el Comité Técnico de Protección.

Los proyectos arquitectónicos de obras de restauración, consolidación o mantenimiento de los inmuebles de gran valor (I.G.V.), inmuebles de valor (I.V.) e inmuebles de valor de contexto (I.V.C.), identificados por el Comité Técnico de Protección, deberán apegarse a sus características tipológicas originales como: proporción, altura, escala, acabados, gama cromática, elementos ornamentales y demás que armonicen con el contexto, sin el dictamen previo del Comité Técnico de Protección, queda prohibido afectar dichos inmuebles con acciones como las siguientes:

- I. Su modificación o demolición total o parcial;
- II. Las reparaciones, modificaciones o alteraciones que afecten su composición, distribución o estructura;
- III. Adosar o añadir a sus fachadas elementos que no correspondan a sus características originales, o que alteren o desvirtúen sus elementos tipológicos;
- IV. Alterar o modificar las dimensiones y proporción originales de los vanos de puertas y ventanas, o tapiarlos;
- V. Alterar el ritmo original de sus vanos y macizos o eliminar los elementos ornamentales de los vanos o puertas y ventanas, como herrería, jambas, repisones, dinteles, molduras, entre otros;
- VI. Usar recubrimientos vidriados, metálicos o plásticos, o pinturas de aceite, esmaltes o acabados brillantes;
- VII. Subdividir una fachada con diversos colores, texturas o físicamente; y
- VIII. Construir en azoteas o terrazas instalaciones para tinacos, torres de antenas, jaulas para tendederos o cualquier otro elemento que altere el perfil de las fachadas o la imagen urbana de la zona, si dichas instalaciones son visibles desde la calle.





Los elementos que tengan por fin reemplazar las partes faltantes de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior, deberán integrarse armónicamente con el conjunto, de modo que la restauración no falsifique su carácter original.

El Comité Técnico de Protección establecerá, en el dictamen correspondiente, los tipos de materiales, acabados y gama cromática de pintura que se podrán utilizar para las fachadas de los inmuebles en la Zona del Centro Histórico.

Tratándose de construcción de obras nuevas en la Zona del Centro Histórico, éstas deberán diseñarse cumpliendo las disposiciones establecidas en las normas técnicas y lineamientos arquitectónicos de imagen urbana para la Zona, o en su ausencia en el dictamen correspondiente, emitido por el Comité Técnico de Protección, además:

- I. Deben respetar el alineamiento vial actual, y no deben estar remetidas, con excepción de lo siguiente:
 - a) Los elementos arquitectónicos que integran la fachada como pilastras, entablamentos, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas, etc., podrán sobre salir del alineamiento hasta 12.0 - doce centímetros;
 - b) Las molduras de los pretiles, así como los balcones, podrán sobresalir hasta 50.0 - cincuenta centímetros;
 - c) Las rejas de las ventanas podrán sobresalir del paramento hasta 15.0 - quince centímetros;
- II. Combinar anchos o alturas distintas de vanos de ventanas en un mismo entrepiso;
- III. La fachada debe respetar un ritmo en la relación vano - macizo, tanto en sentido horizontal como vertical, y los elementos ornamentales deberán tener relación en su forma, ubicación y función con la edificación e inmueble en el que se usen;
- IV. Las protecciones de herrería en los vanos de las ventanas deberán ser acordes con la tipología de la zona;
- V. Las techumbres preferentemente serán planas, con pendiente inferior al 5% - cinco por ciento, con pretiles rectos y horizontales;
- VI. Las cortinas metálicas al exterior quedan prohibidas, en caso de requerirse por motivos de seguridad, deberán instalarse al interior y ocultarse hacia el exterior con puertas de madera acordes con las fachadas; y
- VII. Toda saliente pluvial autorizada deberá drenar de manera que se evite la caída libre y el escurrimiento de agua sobre la acera.

Artículo 135. Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico, cultural o artístico, y se encuentren dentro o fuera de la zona denominada Zona del Centro Histórico, se sujetarán a lo siguiente:





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;
- II. Las nuevas edificaciones, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;
- III. El uso del suelo y el uso de edificación de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Programa o, en su caso en el programa parcial que se formule, apruebe y esté vigente, y en este Reglamento; y
- IV. Las demás que señale el Decreto mencionado en el artículo 130 de este Reglamento.

Artículo 136. El propietario o poseedor de las edificaciones a que se refiere el artículo anterior, deberá conservar y rehabilitar las edificaciones que tengan las siguientes características arquitectónicas:

- I. Guardapolvos resaltados con molduras;
- II. Dinteles de puertas y ventanas;
- III. Rejas de hierro fundido en puertas y ventanas;
- IV. Jambas;
- V. Arcos de medio punto;
- VI. Pilastras con sus bases y capiteles;
- VII. Rodapié;
- VIII. Cornisas de estilo neoclásico; y
- IX. Puertas principales.

Artículo 137. Además de lo dispuesto en los artículos anteriores, los propietarios o poseedores de las edificaciones que tengan valor arquitectónico o histórico o que estén ubicadas en o se encuentren fuera de la zona protegida con el carácter de centro histórico, deben cumplir con lo siguiente:

- I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;
- II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;
- III. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;
- IV. Los elementos en azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la vía pública colindante o espacio exterior; y

CMB





- V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las vías públicas de dichas fachadas.

Artículo 138. Las edificaciones construidas antes del año 1900 solamente podrán ser demolidas, remodeladas o ampliadas previa solicitud ante la Secretaría o Dirección, requiriéndose en el proceso de autorización la opinión expresa de la Junta de Protección y Conservación y del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, si éste último está integrado.

La solicitud de demolición debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si las edificaciones a demoler o remodelar tienen o no valor histórico o valor artístico que impida la demolición.

La solicitud de remodelación debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si el proyecto de remodelación es compatible o no con el carácter histórico de la edificación.

Artículo 139. Para el aprovechamiento de los inmuebles ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, o los que estén catalogados como inmuebles con valor histórico, artístico o cultural, se podrán permitir sin que se les exijan el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos y de cajones de estacionamiento establecidos en este Reglamento, previa opinión de la Junta de Protección y Conservación y, en caso de que éste integrado, del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda.

SECCIÓN SEGUNDA: SUPERFICIE MÍNIMA Y FRENTE DEL LOTE

Artículo 140. Los lotes o predios ubicados dentro del polígono que la Zona del Centro Histórico del Municipio, tendrán la superficie y frente que actualmente tienen; sin embargo, para el caso de subdivisiones o relotificaciones deberán de cumplir con la superficie mínima y el frente mínimo establecida en el Programa o en el correspondiente del programa parcial, a falta de norma en esos instrumentos, se estará a lo que establecen los artículos 52, 53 y 54, tercer párrafo, de este Reglamento, para los lotes con usos habitacionales, o bien con lo que dispone el artículo 80 de este Reglamento, cuando se trate de lotes o predios con un uso de suelo diverso al habitacional.

A los lotes o predios a que se refiere el párrafo anterior, con uso de suelo comercial y/o de servicios o de equipamiento privado en los que se permite el uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, la densidad habitacional, y la redensificación, será la establecida en el plano No.26 del Programa o del respectivo plano del Programa Parcial o en este Reglamento, y se sujetarán a las normas de los artículos 48, 50, 51, 52, 53 y 54 de este Reglamento, en lo que le resulten aplicables.





SECCIÓN TERCERA. EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

Artículo 141. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) para los lotes o predios ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, considerando que ésta puede comprender áreas con usos de suelo predominante diferentes, será el que le corresponda, según el uso de suelo predominante determinado en el Programa o, en su caso, en el programa parcial, es decir, se le aplicará el COS para predios o lotes habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, si éste es el uso de suelo que se le determina en alguno de los programas antes referidos o el que se permita según la Matriz de Compatibilidad e Impactos de los instrumentos antes referidos, o bien se le aplicará el COS para predios o lotes no habitacionales cuando el uso de suelo predominante determinado en alguno de los programas antes referidos sea diferente al habitacional, o es permitido según la Matriz de Compatibilidad e Impactos antes mencionada, lo anterior sin perjuicio de que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento cuando se trate de edificaciones ya existentes o que se presenten proyectos que armonicen con el estilo arquitectónico norestense histórico.

SECCIÓN CUARTA. EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 142. Las edificaciones en lotes o predios ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, estarán sujetas al coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo correspondiente de conformidad con lo determinado en el Programa o del respectivo plano del Programa Parcial; de no expresarse o indicarse, para los inmuebles con uso del suelo y para uso de edificación comercial y/o de servicios y equipamiento privado su CUS máximo será de 2.5 - dos punto cinco veces; y para el uso de suelo o uso de edificación multifamiliar será un CUS de 3.0 - tres veces, y para vivienda unifamiliar aplicará lo que establece el artículo 56 de este Reglamento, lo anterior sin perjuicio de que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento cuando se trate de edificaciones o proyectos que armonicen con el estilo arquitectónico norestense histórico.

Artículo 143. Para el cálculo del CUS no se cuantificarán las obras o áreas de edificación existente o por realizar que se encuentren en los supuestos del artículo 57 de este Reglamento y será aplicable tanto a las edificaciones de vivienda, como a las edificaciones con uso distinto a ésta. En edificaciones con uso mixto el CUS se cuantificará tomando en cuenta las áreas de uso habitacional como las de los otros usos.

Del CUS máximo referido en el artículo anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.0 - una vez para los usos de suelo o de edificación distintos al habitacional, cuando la edificación comprenda el uso mixto de vivienda, comercio y servicios.

SECCIÓN QUINTA. EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN Y ÁREA VERDE (CAAV)

Artículo 144. El coeficiente de absorción y área verde (CAAV) para los lotes o predios ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, será el que le corresponda, según el uso de suelo

90





predominante determinado en el Programa o, en su caso, en el programa parcial, es decir, se le aplicará el CAAV para predios o lotes habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, si éste es el uso de suelo que se le determina en alguno de los programas antes referidos o el que se permita según la Matriz de Compatibilidad e Impactos de los instrumentos antes referidos, o bien se le aplicará el CAAV para predios o lotes no habitacionales cuando el uso de suelo predominante determinado en alguno de los programas antes referidos sea diferente al habitacional, o es permitido según la Matriz de Compatibilidad e Impactos antes mencionada, lo anterior sin perjuicio de que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento cuando se trate de edificaciones ya existentes o que se presenten proyectos que armonicen con el estilo arquitectónico norestense histórico.

SECCIÓN SEXTA. ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES Y BARDAS

Artículo 145. La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones existentes o edificaciones nuevas en los lotes o predios ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, será únicamente la indicada en el Programa o, en su caso, la establecida en el plano del programa parcial; a falta de norma en esos ordenamientos se aplicará la que le corresponda, según el uso de suelo predominante determinado en el Programa o, en su caso, en el programa parcial, es decir, se le aplicará la altura para predios o lotes habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, si éste es el uso de suelo que se le determina en alguno de los programas antes referidos, o bien se le aplicará la altura para predios o lotes no habitacionales cuando el uso de suelo predominante determinado en alguno de los programas antes referidos sea diferente al habitacional, lo anterior sin perjuicio de que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento.

Artículo 146. Para la determinación de la altura de la edificación se considerará lo establecido en el artículo 62 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional. Para la contabilización de la altura de las edificaciones se seguirán los criterios establecidos en el artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 147. Las bardas de un lote o predio ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, no podrán exceder una altura máxima de 2.50 – dos metros cincuenta centímetros, y los muros de contención deberán de cumplir con lo que dispone el artículo 64 de este Reglamento. Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN SEPTIMA. ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 148. En los lotes o predios ubicados en la zona denominada Zona del Centro Histórico, las edificaciones deben respetar los alineamientos y remetimientos establecidos en el presente Reglamento, para predios o lotes habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, si éste es el uso de suelo que se le determina en el Programa o, en su caso, en el programa parcial, o bien se le

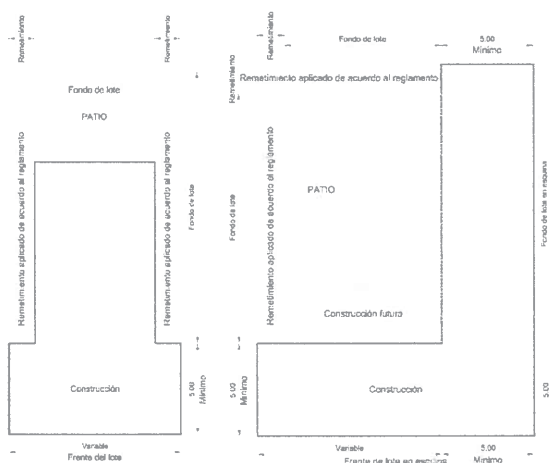
91



aplicarán las normas para predios o lotes no habitacionales cuando el uso de suelo predominante determinado en alguno de los programas antes referidos sea diferente al habitacional, o los que correspondan según el uso de suelo y/o uso de edificación que se autorice, cuando en la Matriz de Compatibilidad e Impactos de los instrumentos antes referido los permita; con excepción de los lineamientos de remetimiento establecidos a continuación:

- I. Remetimiento frontal: Las edificaciones nuevas o ampliaciones no deben tener remetimiento frontal alguno en su planta baja. La fachada frontal de la planta baja de la edificación, debe ubicarse directamente sobre la colindancia del predio frente a la vía pública y abarcar en su totalidad la longitud de dicha colindancia. La fachada frontal debe armonizar con el estilo arquitectónico norestense de las edificaciones históricas para reforzar el carácter histórico de la zona.
- II. Remetimientos laterales: Las edificaciones nuevas o ampliaciones deben respetar los remetimientos laterales aplicables, con excepción de los primeros cinco metros, medidos a partir del límite de la propiedad con cualquier vía pública hacia el fondo del terreno.

Lo expuesto anteriormente se expresa en la siguiente gráfica:



Lo anterior sin perjuicio de que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento cuando se trate de edificaciones ya existentes o que se presenten proyectos que armonicen con el estilo arquitectónico norestense histórico.




SECCIÓN OCTAVA. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 149. Cuando se solicite la autorización del uso de edificación para un inmueble ubicado en la zona denominada Zona del Centro Histórico, y que no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia, cumpliendo con los requisitos del presente Reglamento, o bien se puede solicitar que se aplique lo dispuesto por el artículo 139 de este Reglamento cuando se trate de edificaciones ya existentes.

SECCIÓN NOVENA. IMAGEN URBANA

Artículo 150. En la zona denominada Zona del Centro Histórico sólo se permitirán anuncios en las edificaciones comerciales o de servicios que cuenten con la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural o aquella que la sustituya, y se sujeten a lo siguiente:

- I. Deben de respetar la composición arquitectónica, homogeneidad, armonía y los elementos ornamentales de los inmuebles donde se pretende colocar, por lo que los colores del anuncio deben armonizar con los de la fachada;
- II. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación;
- III. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano. Si se coloca en planta alta debe ser en el tercio inferior de algún vano;
- IV. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deben ser de madera y lámina metálica mate o lámina de acrílico. En caso del acrílico no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas públicas, además deberán cumplir con los aspectos de seguridad estructural, estabilidad y conservación, conforme a la Ley, al Reglamento de Construcciones, al Reglamento de Protección Civil, al Reglamento de Anuncios, todos del Municipio, y demás aplicables;
- V. Los criterios de iluminación son:
 - a) La iluminación del anuncio será de baja intensidad;
 - b) Podrán ser iluminados de manera indirecta, siempre y cuando no afecte la visibilidad del tránsito vehicular o peatonal;
 - c) Las fuentes de iluminación, instalaciones eléctricas y demás accesorios, deberán estar instalados de manera que no sean visibles desde la vía pública;
 - d) En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neón, ni luces de tipo intermitentes o con unidades que indiquen movimiento;
- VI. Únicamente podrá tener el nombre comercial, la denominación o razón social y la principal actividad de la edificación, que debe estar en idioma español; por lo que quedan prohibidos los anuncios comerciales o de propaganda de productos o servicios ajenos a la actividad que se desarrolla en el inmueble, anuncios con el patrocinio de marcas o




logotipos diversos a la razón social del establecimiento, anuncios electorales o de cultos religiosos;

- VII. Los anuncios deben tener una dimensión máxima de cincuenta por sesenta centímetros y serán de tipo adosado o pintado, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en los ordenamientos de la materia o al dictamen técnico del Comité Técnico de Protección, por lo que quedan prohibidos los anuncios panorámicos, autosustentados, unipolares, bipolares, tipo cartelera, pendón o de bandera;
- VIII. Además, queda prohibido:
- a) La publicidad sonora, la proyectada en el inmueble, audibles o visibles desde la vía pública;
 - b) La instalación o colocación en azoteas o techos, en árboles, jardines y demás áreas verdes, en la infraestructura urbana y mobiliario urbano, que invadan físicamente predios o lotes colindantes o su espacio aéreo, así como la vía pública; en lugares o áreas que obstruyan el acceso a inmuebles o que se sobrepongan a anuncios ya existentes;
- IX. El propietario de cualquier anuncio colocado en la fachada o al frente de un inmueble tiene la obligación de darle mantenimiento para que se encuentre en buen estado de conservación; en caso de retiro definitivo o de cambio de contenido, el interesado debe solicitar la licencia ante la autoridad municipal competente, quien resolverá lo conducente, solicitando la opinión de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural y el dictamen técnico del Comité Técnico de Protección;
- X. En las nuevas obras de construcción, que sean visibles desde la vía pública, que deben contar con elementos de protección para el peatón, éstos sólo se pueden utilizar para mostrar la imagen del nuevo proyecto, y no deben utilizarse como paneles para publicitar otra cosa, productos o servicios diversos al del aprovechamiento de la nueva edificación;
- XI. Adicionalmente, se debe cumplir con el reglamento municipal en materia de anuncios.

Artículo 151. La instalación de toldos adheridos a edificaciones ubicadas en la zona denominada Zona del Centro Histórico que utilicen el espacio aéreo de la vía pública debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser de material de lona enrollable;
 - II. Estar colocados dentro del marco de puertas o ventanas;
 - III. No cubrir los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas; y
- III. El edificio sólo puede tener toldos del mismo color de la edificación donde se ubiquen.

TÍTULO SEXTO
REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS, Y CAMBIOS DE LINEAMIENTOS.
CAPÍTULO I
ESTACIONAMIENTOS, SU DISEÑO Y OPERACIÓN



Artículo 152. El aprovechamiento o uso de uno o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios, y de las edificaciones existentes en estos inmuebles resulta como

94



consecuencia el que deban complementarse con las áreas de estacionamiento de vehículos y contar con el número de cajones para estacionamiento suficientes para cubrir la demanda generada por el citado uso o aprovechamiento, conforme a las normas de este Reglamento.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, segundo párrafo, de la Ley, los espacios para estacionamiento de vehículos podrán solucionarse:

- I. Al interior del inmueble, como lo dispone el párrafo anterior; o
- II. En lotes, predios o unidades de propiedad privativa cercanos al inmueble que requiere satisfacer la demanda de cajones de estacionamiento, dentro de un radio de 500 – quinientos metros lineales, contados a partir de los límites de los inmuebles, debiendo el interesado establecer los señalamientos correspondientes en ambos inmuebles y en la ruta de acceso, y cumpliéndose con lo que expresa el artículo 156 de este Reglamento; o
- III. Mediante programas de movilidad, donde se precise los medios de transporte que resolverá la demanda generada por el inmueble.

Las áreas de maniobras para los accesos y salidas vehiculares de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, con o sin dispositivos de control, deben ubicarse al interior de éstos, evitando que se obstruya el menor tiempo posible la circulación peatonal y/o de vehículos en el espacio de la vía pública colindante.

De conformidad con lo establecido en el artículo 361, fracción III, cuarto párrafo, de la Ley, adicionalmente a lo anterior, en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios cuyo uso o aprovechamiento sea comercial, lugares de servicio o equipamiento, que conforme al estudio de movilidad al que se refiere el artículo 198 de la referida Ley, así lo requiera, se deberá destinar un espacio suficiente para la carga y descarga de los insumos, las mercancías, o desechos que se requieran o produzcan, o bien las áreas de ascenso y descenso de pasajeros.

Artículo 153. El espacio de estacionamiento debe situarse preferentemente dentro del área del lote, unidad de propiedad privativa o predio donde se efectúa o realiza el aprovechamiento o uso del inmueble y/o la edificación y que genera el requerimiento, con excepción de los casos en donde el Reglamento, entre otras formas, permite el estacionamiento a distancia, cuyos cajones de estacionamiento a distancia se considerarán para el cumplimiento de este lineamiento o el estacionamiento en horario diferido.

El requerimiento de estacionamiento que debe cubrirse será conforme a lo que se establece la Matriz de Cajones de Estacionamiento siguiente:

MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN EL USO O DESTINO DEL SUELO Y/O EDIFICACIÓN






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

EDIFICACIONES		NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDO:
I. HABITACIONAL.- UNIFAMILIAR:		
I.1	RESIDENCIAL (MAYOR DE 300.00m ² DE CONSTRUCCIÓN)	TRES POR VIVIENDA
I.1.1	MEDIO (DE 150.00m ² A 299.99m ² DE CONSTRUCCIÓN)	DOS POR VIVIENDA
I.1.2	POPULAR (DE 90.00m ² A 149.99m ² DE CONSTRUCCIÓN)	UNO POR VIVIENDA
I.1.3	PROGRESIVA (HASTA 89.99m ² DE CONSTRUCCIÓN)	UNO POR VIVIENDA
HABITACIONAL.- MULTIFAMILIAR:		
I.2	RESIDENCIAL (MAYOR DE 300.00m ² DE CONSTRUCCIÓN)	TRES POR VIVIENDA
I.2.1	MEDIO (DE 150.00 A 299.99m ² DE CONSTRUCCIÓN)	DOS POR VIVIENDA
I.2.2	POPULAR (MENORES DE 149.99m ² DE CONSTRUCCIÓN)	UNO POR VIVIENDA
HABITACIONAL.- ESPECIAL:		
I.3	CONVENTOS	UNO POR C/40.00m ² CONSTRUCCIÓN
I.3.1	INTERNADOS	UNO POR C/40.00m ² CONSTRUCCIÓN
I.3.2	PARQUES PARA REMOLQUES	UNO POR C/40.00m ² CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIONES		NUMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDO:
II. COMERCIAL.- BODEGAS Y ALMACENES:		
II.1	BODEGAS Y ALMACENES (HASTA 450.00m ² DE CONSTRUCCIÓN)	TRES CAJONES MÍNIMO
II.1.1	BODEGAS Y ALMACENES (DE 450.00m ² A 1,500.00M ² DE CONSTRUCCIÓN)	UNO POR C/150.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.2	BODEGAS Y ALMACENES MAYORES A 1,500.00m ² DE CONSTRUCCIÓN	10 DIEZ CAJONES MAS UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.3	MADERAS (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.4	MUEBLES (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.5	VEHÍCULOS Y MAQUINARIA (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.6	SILOS Y TOLVAS DE GRANOS (DE 1500M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.7	ABARROTOS (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.8	PRODUCTOS PERECEDEROS (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.1.9	PRODUCTOS AGRÓPECUARIOS, QUÍMICOS O INDUSTRIALES (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

CMB





II.1.10	GASOLINERAS (DE 1,500.00M ² CONSTR. EN ADELANTE)	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS:		
II.2	ABARROTÉS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.2.1	CARNICERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.2.2	FRUTERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.2.3	TORTILLERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.2.4	PANADERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.2.5	COMIDA PARA LLEVAR	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- VESTIR:		
II.3	ROPA Y ACCESORIOS DIVERSOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- TIENDAS Y ALMACENES:		
II.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.4.1	TIENDAS DEPARTAMENTALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.4.2	CENTROS COMERCIALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.4.3	MERCADOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- TIENDAS DE ESPECIALIDADES:		
II.5	FARMACIAS Y BOTICAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.1	HERBARIOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.2	ULTRAMARINOS, VINOS Y LICORES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.3	DULCERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.4	NEVERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.5	ALIMENTOS Y VEGETALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.6	INGENIERÍA Y/O DIBUJO	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.7	FOTOGRAFÍA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.8	ELECTRÓNICA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.9	ARTÍCULOS MÉDICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN





		CONSTRUCCIÓN
II.5.10	COMPUTACIÓN Y SISTEMAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.11	VETERINARIOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.12	LABORATORIOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.13	INSTRUMENTOS MUSICALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.14	ARTÍCULOS DEPORTIVOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.15	PAPELERÍAS, LIBRERÍAS Y REVISTERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.16	DISCOTECAS (VENTA DE DISCOS)	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.17	JOYERÍAS Y RELOJERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.18	ÓPTICAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.19	MUEBLERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.20	APARATOS ELÉCTRICOS Y/O ELECTRÓNICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.5.21	RENTA DE PELÍCULAS EN VIDEO DE CUALQUIER FORMATO	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- VENTA DE MATERIALES:		
II.6	DE CONSTRUCCIÓN	UNO POR C/150.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.6.1	ELÉCTRICOS Y/O PLOMERÍA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.6.2	FERRETERÍA Y Tlapalerías	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL.- VENTA DE VEHÍCULOS:		
II.7	AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.7.1	CAMIONES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.7.2	MAQUINARIA AGRÍCOLA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.7.3	MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
II.7.4	REFACCIONES Y LLANTAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIONES	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDO:
III. SERVICIOS.- ADMINISTRACIÓN PRIVADA:	



III.1	OFICINAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.1.1	CASAS DE BOLSA	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.1.2	CASAS DE CAMBIO	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.1.3	BANCOS	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:		
III.2	OFICINAS DE GOBIERNO FEDERAL	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.2.1	OFICINAS DE GOBIERNO ESTATAL	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.2.2	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.2.3	ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.2.4	CONSULADOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- PERSONALES:		
III.3	PELUQUERÍAS Y ESTÉTICAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.3.1	LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.3.2	SASTRERÍAS Y TALLERES DE COSTURA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.3.3	ESTUDIOS FOTOGRÁFICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.3.4	ALQUILER DE ROPA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.3.5	ALQUILER DE LOZA Y CRISTALERÍA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO:		
III.4	ARTÍCULOS ELECTRODOMÉSTICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.4.1	DE VEHÍCULOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.4.2	LAVADO Y LUBRICACIÓN DE VEHÍCULOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.4.3	LIMPIEZA DE OFICINAS, HOGARES O INDUSTRIA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.4.4	MANTENIMIENTO DE JARDINES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.4.5	VULCANIZADORAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- ALIMENTOS Y BEBIDAS:		
III.5	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.5.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- RECREACIÓN SOCIAL:		
III.6	CENTROS COMUNITARIOS CULTURALES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.6.1	CLUBES SOCIALES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.6.2	SALONES DE EVENTOS SOCIALES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN Ver C), de las consideraciones adicionales.
SERVICIOS.- ENTRETENIMIENTOS:		
III.7	AUDITORIOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.1	TEATROS	UNO POR C/7.50m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.2	CINES	UNO POR C/7.50m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.3	SALAS DE CONCIERTOS	UNO POR C/7.50m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.4	CENTRO DE CONVENCIONES	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.5	FERIAS O JUEGOS MECÁNICOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.7.6	CIRCOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- DEPORTIVOS:		
III.8	CANCHAS DEPORTIVAS (UN DEPORTE)	UNO POR C/75.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.1	CENTROS DEPORTIVOS (VARIOS DEPORTES)	UNO POR C/75.00m ² DE CONSTRUCCIÓN






		CONSTRUCCIÓN
III.8.2	ESTADIOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.3	AUTÓDROMOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.4	VELÓDROMOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.5	HIPÓDROMOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.6	GALGODROMOS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.7	PLAZA DE TOROS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.9	LIENZOS CHARROS	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.10	PISTAS PARA EQUITACIÓN	UNO POR C/10.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.11	CANCHAS DE FRONTON	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.12	PALENQUES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.13	ARENAS DE BOXEO Y LUCHA LIBRE	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.14	PISTAS DE PATINAJE	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.15	ALBERCAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.16	CAMPOS DE TIRO	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.17	GIMNASIOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.18	DANZA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.19	SALAS DE ARTES MARCIALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.20	BOLICHES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.21	BILLARES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.22	JUEGOS DE MESA	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.8.23	JUEGOS ELECTRÓNICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- ALOJAMIENTO:		
III.9	HOTELES	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.9.1	CASA DE HUÉSPEDES	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.9.2	ALBERGUES	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- SEGURIDAD:		
III.10	INSTALACIONES PARA EL EJÉRCITO NACIONAL	UNO POR C/100.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.10.1	TRANSITO	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.10.2	BOMBEROS	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.10.3	POLICÍA	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.10.4	RECLUSORIOS	UNO POR C/100.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- DE INFORMACIÓN:		
III.11	ARCHIVOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.11.1	BIBLIOTECAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.11.2	HEMEROTECAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.11.3	CENTROS DE PRENSA	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- RELIGIOSOS:		
III.12	TEMPLOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.12.1	LUGARES DE CULTO	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.12.2	SEMINARIOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- MORTUORIOS:		
III.13	CEMENTERIOS	UNO POR C/500.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

CB





III.13.1	CREMATORIOS	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.13.2	AGENCIAS DE INHUMACIONES	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.13.3	FUNERARIAS	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- COMUNICACIONES:		
III.14	CORREOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.14.1	TELÉGRAFOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.14.2	TELÉFONOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.14.3	RADIODIFUSORAS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.14.4	ESTACIONES DE TELEVISIÓN	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.14.5	ESTUDIOS DE CINES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- TRANSPORTES TERRESTRES:		
III.15	TERMINALES DE AUTOBUSES FORÁNEOS	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.15.1	TERMINALES DE CAMIONES DE CARGA	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.15.2	TERMINALES DE AUTOBUSES URBANOS	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.15.3	TERMINALES DE FERROCARRILES DE PASAJEROS	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.15.4	TERMINALES DE FERROCARRILES DE CARGA	UNO POR C/50.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.15.5	ESTACIONAMIENTOS	DE ACUERDO AL INCISO A DE ESTE ARTÍCULO
III.15.6	SITIO DE VEHÍCULOS (TAXIS)	DE ACUERDO AL INCISO A DE ESTE ARTÍCULO
III.15.7	ESTACIONES DEL METRO	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- TRANSPORTES AÉREOS:		
III.16	AEROPUERTOS	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.16.1	AEROPISTAS	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.16.2	HELIPUERTOS	UNO POR C/20.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- SALUD:		
III.17	HOSPITALES GENERALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.1	HOSPITALES DE ESPECIALIDADES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.2	CENTROS MÉDICOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.3	CLÍNICAS GENERALES	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.4	CENTROS DE SALUD	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.5	UNIDADES MÉDICAS (LABORATORIOS, ETC.)	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.6	CONSULTORIOS	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.17.7	DISPENSARIOS Y PUESTOS DE SOCORRO	UNO POR C/30.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- ANIMAL:		





III.18	SALONES DE CORTE Y ESTÉTICA	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.18.1	CENTROS ANTIRRÁBICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.18.2	CLÍNICAS Y HOSPITALES VETERINARIOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- EDUCACIÓN ELEMENTAL:		
III.19	JARDINES DE NIÑOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.19.1	PRIMARIAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.19.2	ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- ESCUELAS DE EDUCACIÓN MEDIA:		
III.20	SECUNDARIAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.20.1	PREPARATORIAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.20.2	INSTITUTOS TÉCNICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.20.3	ACADEMIAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- EDUCACIÓN SUPERIOR:		
III.21	TECNOLÓGICOS	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.21.1	NORMALES	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.21.2	UNIVERSIDADES	UNO POR C/15.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- INSTITUCIONES CIENTÍFICAS:		
III.22	CENTROS DE INVESTIGACIÓN	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.22.1	LABORATORIOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.22.2	CAMPOS EXPERIMENTALES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.22.3	OBSERVATORIOS METEOROLÓGICOS Y ASTRONÓMICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
SERVICIOS.- CULTURA:		
III.23	MUSEOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.23.1	PINACOTECAS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.23.2	GALERÍAS DEL ARTE	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.23.3	PLANETARIOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

CMB



III.23.4	ACUARIOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.23.5	IDOLOGICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.24.5	JARDINES BOTÁNICOS	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
III.24.6	EXPOSICIONES	UNO POR C/40.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIONES		NUMERO MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS:
IV. INDUSTRIA:		
(SOLO LAS ÁREAS CON PROCESO INDUSTRIAL.- LAS ÁREAS ADMINISTRATIVAS SE CONTABILIZAN APARTE)		
IV.1	INOCUA	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
IV.1.1	MOLESTA	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
IV.1.2	PELIGROSA	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN
IV.1.3	CONTAMINANTE	UNO POR C/200.00m ² DE CONSTRUCCIÓN

Consideraciones adicionales:

- A. En el supuesto de que en el tabulador de esta Matriz no se encuentre tipificado en alguno de los rubros, el tipo de edificación y/o el número mínimo de cajones de estacionamiento para una petición de licencia de construcción y/o de uso de suelo o de uso de edificación, o en caso de la homologación, quedará a consideración de la Secretaría o Dirección, la determinación y autorización del requerimiento de los cajones de estacionamiento requeridos, previo análisis y estudio del mismo conforme a la normatividad correspondiente y utilizando como base la norma aplicable al género que más se asimile, de entre las antes relacionadas.
- B. El propietario, poseedor o arrendador de un inmueble en el que pretenda dar un uso de edificación de estacionamiento público efectuando cobro, tarifa, pensión o donativo, deberá solicitar la autorización oportunamente por escrito dirigido a la autoridad competente, y una vez resuelta favorablemente su solicitud, se tramitarán las licencias correspondientes en el Municipio, según sea el caso, y deberá presentar el proyecto de estacionamiento cumpliendo con las normas de dimensiones, cajones para personas con discapacidad y de áreas de maniobras que se indican en este Reglamento.
- C. Tratándose de los salones para eventos sociales, la norma de cajones de estacionamiento también aplicará para toda área que sea utilizada como área de recepción o ubicación de comensales o invitados, aún y cuando no estén cubiertas con losa u otro material. Se equipará a este giro, las edificaciones utilizadas como salón o eventos para fiestas infantiles o similares.



103



Quedan exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento las regularizaciones de vivienda unifamiliar, así como las edificaciones en los lotes o predios cuya superficie no supere los 300 - trescientos metros cuadrados y que estén ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 55 de este Reglamento, cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento, y que no cuenten con cochera o espacio físico para estacionar el vehículo.

Para los inmuebles ubicados frente a una vía pública peatonal, no serán exigibles cajones de estacionamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 361, fracción III, de la Ley, en las autorizaciones o licencias de construcción y/o de uso de edificación, el número de cajones de estacionamiento requeridos conforme los factores previstos en este artículo, podrán disminuir como medida de flexibilidad en los siguientes porcentajes:

- a) Predios, lotes, unidades de propiedad privativa o edificaciones para usos habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social: hasta 50%-cincuenta por ciento;
- b) Predios, lotes, unidades de propiedad privativa o edificaciones para usos habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:..... hasta 40%-cuarenta por ciento;
- c) Predios, lotes, unidades de propiedad privativa o edificaciones para usos habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial:.... hasta 30%-treinta por ciento; y
- d) Predios, lotes, unidades de propiedad privativa o edificaciones para usos comerciales y/o servicios múltiples agrupados, hasta 30%-treinta por ciento.

La disminución de los cajones de estacionamiento a que se refiere el párrafo anterior no será considerada como cambio de lineamiento, sino que es un derecho del solicitante de la licencia de construcción, a quien corresponde decidir si lo ejerce o no lo utiliza, por lo que el solicitante de la licencia pueda proponer prever mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación.

Artículo 154. El cálculo de los cajones de estacionamiento requeridos se determinará con base en los requerimientos de estacionamiento para cada uno de los giros, funciones o aprovechamientos que se encuentren o se pretendan realizar en el lote, unidad de propiedad privativa o predio y/o en la utilización de la edificación según lo especificado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento.

CMB





Para la cuantificación de los cajones requeridos se considerará a razón de 1 – un cajón de estacionamiento por una determinada superficie de construcción de la edificación o espacio aprovechable, atendiendo a cada función, giro o aprovechamiento, y dividiendo la superficie total de la edificación que se utilizará para cada giro o función entre la superficie aplicable por cada cajón de estacionamiento, el resultado será los cajones de estacionamiento requeridos por cada giro o función a la que se destinará el total o parte de la edificación, además para cada giro se incluirán los metros cuadrados de construcción totales de acuerdo a la superficie de construcción bruta (SCB) o a la superficie de construcción rentable (SCR) especificada en dicha matriz para la determinación del requerimiento.

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación, lote, unidad de propiedad privativa o predio; tampoco se cuantificará para efectos del Coeficiente de Uso de Suelo, cualquiera que sea el nivel en que se ubique, de conformidad con el artículo 361, fracción I, segundo párrafo, de la Ley.

En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 – punto cinco, se ajustarán al entero superior; en caso contrario, se ajustarán al entero inferior.

No se cuantificarán para el requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial y de servicios y únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

Artículo 155. Los centros comerciales, o aquellas edificaciones con dos o más giros o funciones en la edificación, que cuenten con dos o más locales o espacios aprovechables, deben cumplir con el estacionamiento requerido para cada uno de los giros autorizados o por autorizar en la totalidad de los locales que comprenden la edificación. En el caso de cualquier solicitud de cambio de giro, aprovechamiento o función de uno o más locales o áreas aprovechables, al cual le corresponda una norma de requerimiento de cajones de estacionamiento que sea más alta o estricta que la que se aplicó al expedirse la licencia de construcción de la edificación o al expedirse la licencia de uso de edificación del último usuario, el solicitante debe comprobar ante la Dirección, el cumplimiento del estacionamiento adicional requerido.

Artículo 156. Estacionamiento a Distancia. De conformidad con lo establecido en el artículo 253, segundo párrafo, fracción II, de la Ley, cuando en una edificación no habitacional se cuente con cajones de estacionamiento excedentes, o se trate de un inmueble con uso de estacionamiento público o privado, éstos cajones de



estacionamiento se podrán utilizar y proponer para el cumplimiento de los cajones de estacionamiento que se requieran para el aprovechamiento de otras edificaciones, lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso diverso al habitacional, siempre que la distancia entre el inmueble que requiere los cajones de estacionamiento y la ubicación de éstos no sea mayor a un radio de 500 - quinientos metros lineales, contados a partir de los límites de los inmuebles y, además, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El inmueble que se pretende utilizar como estacionamiento a distancia deberá contar con una licencia de uso de suelo y/o uso de edificación para estacionamiento o contar con la licencia de construcción y/o uso de edificación en los que se acredite que existen cajones de estacionamiento excedentes a los requerido por su propio uso, así como con los cajones que se pondrán a disposición del lote, predio, edificación o establecimiento a distancia;
- II. Únicamente se permitirá la transferencia del uso de los cajones de estacionamiento excedentes existentes en el inmueble que servirá como sustituto del requerimiento de los cajones;
- III. En el inmueble que se pretende utilizar como estacionamiento a distancia deberá colocarse el señalamiento o identificación visible a la vía pública, y de ser posible, también en los mismos cajones de estacionamiento, en el que se exprese el establecimiento, negocio o edificación al cual se le dará el servicio, para que permita a los usuarios y clientes, conocer dónde les es posible y permitido estacionar su vehículo;
- IV. Que se acredite el derecho a utilizar los cajones de estacionamiento a distancia con el contrato de arrendamiento, comodato u otro que permita el uso del espacio de estacionamiento, el cual debe ser por un plazo mínimo de 3 - tres años, expedido y/o ratificadas sus firmas ante Notario Público, mismo que debe estar vigente durante todo el tiempo que se aproveche la edificación conforme a la licencia solicitada y por quien la solicita.
Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán ser utilizados por los empleados o clientes de la edificación o establecimiento a la que se autorizan.
- V. En caso de incumplimiento a los requisitos para el estacionamiento a distancia, o que el particular deje de tener derechos de uso sobre el bien inmueble en el que se ubique el estacionamiento a distancia, éste tendrá un plazo de 30 - treinta días hábiles, contados a partir de que se actualice los supuestos antes citados, para dar cumplimiento al requisito de cajones de estacionamiento descritas en las fracciones que anteceden; en caso contrario, se procederá a la revocación de la autorización del estacionamiento a distancia, así como de la licencia de uso de edificación, expedida con base a la opción de estacionamiento a distancia; y
- VI. En los establecimientos que sirven como estacionamiento a distancia, que cuenten con licencia de uso de suelo y/o en edificaciones que cuenten con la respectiva licencia de uso de suelo y de uso de edificación para estacionamiento público, se podrá permitir que los vehículos se estacionen uno de tras de otro, debiéndose cumplir con un carril de al menos 7.00 - siete metros de ancho para la circulación y las maniobras de acomodo de los

106



vehículos, por cada dos filas de vehículos estacionados y se debe contar con servicio de acomodador de autos (valet parking).

Sólo los cajones de estacionamiento excedentes de una edificación, lote o predio podrán ser utilizados como estacionamiento público con cobro de una tarifa, ya sea en dinero o en especie, siempre que se cuente con licencia de uso de suelo y de uso de edificación de estacionamiento público, que se identifiquen plenamente, se habiliten los accesos y salidas estos espacios, y se coloque el señalamiento de orientación adecuado para los automovilistas.

Cuando los cajones de estacionamiento citados en el párrafo anterior se aprovechen como estacionamiento a distancia para el funcionamiento de otra edificación o negociación, éstos no podrán utilizarse como estacionamiento público con cobro de una tarifa.

La Secretaría o Dirección llevará un registro de estos cajones excedentes y su utilización que deberá contener al menos:

- a) Un plano municipal impreso y, de ser posible, en archivo electrónico, en el que se identifiquen los inmuebles que se utilizan como estacionamiento a distancia;
 - b) Un inventario de los inmuebles que se utilizan como estacionamiento a distancia, expresando:
 1. Su domicilio con nombre de la calle, número oficial, colonia;
 2. El número de expediente catastral;
 3. En su caso, el nombre del establecimiento o edificio;
 4. La cantidad de cajones de estacionamiento que pueden proporcionarse u ofrecerse como estacionamiento a distancia;
 5. La cantidad de cajones de estacionamiento a distancia que se proporcionan a cada persona, de ser posible el nivel de la edificación en la que se encuentran y su número de identificación.
- VII. El registro debe estar permanentemente actualizado, por lo que se deberá tener el dato de la cantidad de cajones de estacionamiento comprometidos y la cantidad de los disponibles.
- a) Un plano municipal impreso y, de ser posible, en archivo electrónico, en el que se identifiquen los inmuebles que, por tener déficit de cajones de estacionamiento, cumplieron con el requisito utilizando un espacio de estacionamiento a distancia;
 - b) Un inventario de los inmuebles, locales o negociaciones que cumplieron con el requisito de cajones de estacionamiento mediante un estacionamiento a distancia, expresando:
 1. El titular de la licencia de uso de edificación;
 2. El domicilio con nombre de la calle, número oficial, colonia de la negociación o edificación;
 3. El número de expediente catastral o de local;




4. El giro o aprovechamiento de la edificación y, en su caso, el nombre del establecimiento o edificio;
5. La cantidad de cajones de estacionamiento que se comprometió a tener en la modalidad de estacionamiento a distancia;
6. El inmueble o edificación en la cual se ubican los cajones a distancia que van a cubrir su requerimiento de estacionamiento, indicando su ubicación de la calle, número, colonia y, de ser posible, el nivel de la edificación en la que se encuentran y su número de identificación.

Artículo 157. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios con uso de suelo y, en su caso, de uso de edificación de equipamiento privado, en los que exista o se pretenda un giro de servicios educativos de jardín de niños, educación primaria o secundaria, deben contar con un espacio tipo andén o bahía adecuado, dentro del inmueble, para acomodar la fila de vehículos en espera para el accenso y descenso de pasajeros y/o alumnos; así mismo, cuando se requieran más de 24 - veinticuatro cajones de estacionamiento, además, se debe presentar un estudio de movilidad, en el cual se contenga lo indicado en el artículo 198 de la Ley y el análisis de la bahía y su longitud, manifestando el método que utilizó para su ubicación y longitud, considerando la capacidad estudiantil y los horarios escalonados.

En los lotes o predios con uso de suelo y de edificación con giro de gasolineras, lavado de autos (denominados *CAR WASH*), los restaurantes que incorporen el servicio de comida para llevar (denominados autoservicio u otro similar) o tiendas de conveniencia con autoservicio, se debe habilitar un espacio suficiente dentro del inmueble para ubicar la fila de espera, sin que ésta interfiera o afecte la circulación peatonal o vehicular de la vialidad pública colindante; la determinación de las dimensiones de este espacio será determinado por la Secretaría o Dirección.

Artículo 158. Estacionamiento por horario diferido o compartido. El cálculo del número de cajones requeridos en un lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación se considerará que cumple con el lineamiento aplicable, cuando los giros o funciones ubicados en el mismo, permitan compartir los cajones, dado su horario de servicio, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el siguiente párrafo.

En aquellos centros comerciales o edificios de oficinas aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, podrán aplicarse la norma de horario diferido de estacionamientos para funciones comerciales o de servicios que operen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, salones de eventos, centros nocturnos, bares, siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del 30% - treinta por ciento del total de cajones existentes y que dentro de su autorización de la construcción y/o edificación tengan aprobados oficinas u otras funciones de servicios, y locales comerciales, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente

CPB



con la aprobación de los condóminos o del propietario. Para estos casos, se resolverán siguiendo el procedimiento del requerimiento de cambio de lineamiento.

Artículo 159. El proyecto que solicite el cumplimiento alternativo de cajones de estacionamiento de conformidad con el artículo que antecede, debe sustentarse en un estudio o análisis que concluya en que dicha reducción de cajones es factible y viable, cuyo contenido cumpla mínimo con lo siguiente:

- I. El estudio debe ser elaborado por un Ingeniero certificado o con maestría en ingeniería de tránsito o similar, especialista en vialidad o en estacionamientos certificado por una Institución autorizada, debiéndose acreditar esta especialidad con una copia simple del documento en el que se haga constar los estudios;
- II. Incluir la cuantificación de los requerimientos individuales de estacionamiento para cada giro del conjunto de acuerdo al Reglamento;
- III. Incluir el modelo de demanda de estacionamiento para todos los giros por hora, día y mes durante todo el año;
- IV. Incluir los diferentes escenarios de demanda máxima de estacionamiento;
- V. Incluir los ajustes a la demanda de estacionamiento con sus respectivas justificaciones;
- VI. Incluir un plan de estacionamiento que facilite el uso y la operación del estacionamiento compartido; y
- VII. El estudio debe concluir con un reporte describiendo las recomendaciones en la reducción del requerimiento de estacionamiento, y que comprenda la justificación en la citada reducción, expresándolo como un porcentaje del requerimiento de estacionamiento total para el conjunto, calculado sin estacionamiento compartido.

Artículo 160. Las edificaciones donde se desarrollen actividades que cuenten con flotillas de vehículos o motocicletas, o en los que se preste el servicio a domicilio, deben contar con un área delimitada y debidamente señalada como cajones exclusivos, para acomodar los vehículos o motocicletas de la flotilla. El personal encargado del uso de estos vehículos o motocicletas debe estacionarse únicamente en el área exclusiva.

Artículo 161. Los lotes, predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular, de acuerdo a la relación contenida en el siguiente párrafo o a juicio de la autoridad competente de este municipio en materia de vialidad y tránsito, deben resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos, los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas de tal manera que no causen congestión en la vía pública o privada y que no dificulten la movilidad peatonal.



Los usos, giros, aprovechamientos o funciones que, para efectos de este artículo, originan un alto flujo vehicular, serán aquellos que requieran 24 - veinticuatro o más cajones de estacionamiento, así como los que se encuentren en alguno de los casos siguientes:

GIRO, APROVECHAMIENTO O FUNCIÓN:
Multifamiliar vertical de más de 10- diez unidades de vivienda.
Tiendas de conveniencia (<i>OXXOS, SEVEN – ELEVEN</i> , similares).
Gasolinera.
Centro nocturno, discoteca.
Oficinas que generen o requieran 10- diez o más cajones de estacionamiento.
Servicios educativos privados que requieran 24 - veinticuatro o más cajones de estacionamiento.
Servicios de Salud.
Teatro, Auditorio.
Edificios de la administración pública que generen o requieran 10 - diez o más cajones de estacionamiento.

Los supuestos anteriores, para la autorización de la licencia de construcción o para la autorización de la licencia de uso de edificación de alguna de las edificaciones antes relacionadas, así como cuando se encuentren en los casos del artículo 198 de la Ley, el interesado debe, además, presentar el estudio de movilidad o impacto vial, con el contenido que se indica en el artículo 189 de este Reglamento, y que comprenda las medidas de mitigación derivadas del estudio antes referido, las cuales se incluirán como obligaciones del solicitante de la licencia de construcción o de uso de edificación, en caso de que se expida.

Artículo 162. Se permitirá utilizar lotes, unidades de propiedad privativa o predios que el Programa determine con uso de suelo habitacional unifamiliar, para estacionamiento de inmuebles con uso de suelo no habitacional o accesos o salida de vehículos de otro lote, unidad de propiedad privativa o predio en el que se realicen actividades no habitacionales, siempre que la edificación cumpla con todos los lineamientos requeridos para la zona; de no encontrarse en estas circunstancias, no se permitirá que sean utilizados como estacionamiento o de accesos o salida de vehículos de otro lote o predio en el que se realicen actividades no habitacionales.

Artículo 163. Los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios 





mecánicas ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- I. Se permitirá sólo hasta un máximo de los 20%- veinte por ciento de los cajones de estacionamiento requeridos para el uso de la edificación.
- II. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben ser los destinados a edificaciones distintas a las habitacionales;
- III. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y
- IV. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5-cinco días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 164. El acceso y/o salida al espacio de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.0 - tres metros lineales, cuando se utilice en un solo sentido de circulación (entrada o salida) y cuando se utilice como entrada y salida su ancho mínimo debe ser de 6.0 - seis metros lineales, indicando con señalamiento horizontal y vertical cada sentido de circulación.

Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta colindante al inmueble que los requiere.

El área que no cumpla con las medidas establecidas en este Reglamento para los cajones de estacionamiento, así como aquella que sea obstruida por un obstáculo que impida la maniobra de estacionar un vehículo en la misma, no se cuantificarán ni se tomarán en cuenta como cajón de estacionamiento que solventa el requerimiento de éstos.

Artículo 165. En las edificaciones con uso diverso al habitacional se debe contar con un área delimitada y debidamente señalada como cajones exclusivos para acomodar los vehículos de los empleados, estos cajones deberán identificarse en el proyecto arquitectónico y señalizarse en el interior del inmueble.

Artículo 166. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento privado, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que de frente al inmueble, y en caso de tener varias colindancias de vías públicas, la salida de los vehículos se realizará por el frente que tenga o cause el menor impacto vial a la zona.



En nuevas edificaciones con uso diverso al habitacional, no se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa, con excepción de las que se vayan a construir en un lote, unidad de propiedad privativa o predio con frente a una vialidad pública local o peatonal.

Las edificaciones con uso diverso al habitacional deben ubicar su entrada y salida de vehículos por la vialidad de mayor jerarquía vial, y lo más alejado posible de la esquina, la entrada debe estar antes de la salida, atendiendo al sentido de circulación vehicular permitido en la vialidad colindante.

Para determinar la jerarquía de las vialidades públicas se estará a lo que se establezca en la Ley.

Artículo 167. Los estacionamientos en edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional no ubicados en sótano deben estar aislados de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión hacia los predios con uso del suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento será aquel que minimice las molestias o afectaciones a los vecinos colindantes.

Artículo 168. Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental del Municipio, a falta de norma en este ordenamiento u omisión total del mismo, se deberá plantar un árbol por cada 2 - dos cajones de estacionamiento, en hilera sencilla o un árbol por cada 4 - cuatro cajones de estacionamiento, en hilera doble, los árboles se deben proteger con cajetes con dimensiones mínimas de un área de 80.00 cm - ochenta centímetros por 80.00 cm., además se deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente para los árboles; cuando el estacionamiento se ubique en sótano o en niveles superiores al del suelo, se deberá instalar una arborización con maceteros o jardineras.

Artículo 169. La altura libre mínima del primer nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, debe ser de 2.65m - dos metros sesenta y cinco centímetros, y en los demás niveles de la edificación debe ser de 2.20m - dos metros veinte centímetros; se debe colocar un señalamiento visible en los accesos de cada nivel que expresa la altura libre del mismo.

La edificación de estacionamiento de dos o más niveles debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.

Toda edificación de estacionamiento debe contar con sistemas de ventilación natural e inducida que eviten la concentración de gases automotores y de monóxido de carbono para cumplir con las normatividades federales y estatales en materia de salud.

112



Las circulaciones vehiculares de los espacios para estacionamiento deben estar separadas de las áreas de circulación peatonal.

Artículo 170. Los estacionamientos en las edificaciones con uso distinto al habitacional unifamiliar deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, el área de circulación y el ángulo de inclinación de los espacios o cajones de estacionamiento deben ser como se indica en el siguiente párrafo.

Las edificaciones que deben tener espacio para los cajones de estacionamiento éste debe ser con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

Tabla. 170.1 Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento.

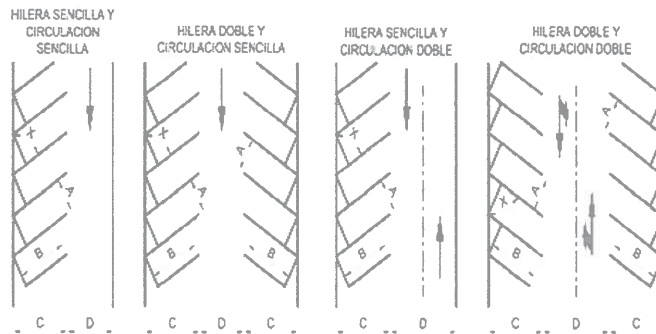
DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO						
ÁNGULO (x)	CAJONES NORMALES			CAJONES PARA VEHÍCULOS COMPACTOS		
	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)
90°	2.70	5.00	5.00	2.50	4.50	4.50
75°	2.70	5.00	5.55	2.50	4.50	5.00
60°	2.70	5.00	5.70	2.50	4.50	5.15
45°	2.70	5.00	5.45	2.50	4.50	4.95
30°	2.70	5.00	4.85	2.50	4.50	4.45
0°	2.80	6.60	2.80	2.60	6.00	2.60

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN (D)				
ÁNGULO (x)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	3.80	3.80	7.00	7.00

Figura 170.2 Dimensiones de cajones de estacionamiento y carriles de circulación

Orbe





Dos de cada 6 - seis cajones de estacionamiento podrá destinarse a vehículos compactos, siempre y cuando se cumpla con las dimensiones especificadas en las tablas anteriores. Un vehículo compacto es aquél con una longitud máxima de 4.30m - cuatro metros treinta centímetros.

Todos los cajones para vehículos compactos deben estar bien identificados mediante un señalamiento vertical, para facilitar su ubicación y correcto uso.

Los cajones de estacionamiento en cordón (uno detrás de otro) deben medir cada uno 6.0m - seis metros de largo por 2.70m - dos metros con setenta centímetros de ancho, mínimo; y de vehículo compacto deben medir 5.50m - cinco metros con cincuenta centímetros de largo por 2.50m - dos metros con cincuenta centímetros de ancho, mínimo.

Cuando se trate de inmuebles ubicados frente a vialidades públicas subcolectoras o de mayor jerarquía, tratándose de los espacios de estacionamiento a nivel de suelo y sin barda delimitadora de propiedad, los cajones de estacionamiento colindantes a la vía pública y colocados en batería a 90° - noventa grados, deberán contar con una distancia de resguardo de 1- un metro, medido a partir del límite de propiedad o alineamiento vial al cajón de estacionamiento.

Artículo 171. Cuando se trate de regularizaciones de edificaciones con uso diverso al habitacional unifamiliar, al resolver los cajones de estacionamiento al interior del predio, podrán aceptarse anchos de pasillos de circulación con menores dimensiones, quedando sujetas las características geométricas a aprobación de la Secretaría o Dirección, asegurando en todo momento una circulación funcional, pudiéndose considerar el requerir el servicio de acomodador de autos (valet parking).




Artículo 172. En edificaciones habitacionales unifamiliares, en la cochera o espacio de estacionamiento, estará permitido ubicar como máximo un vehículo detrás de otro, siempre que no obstruyan el libre tránsito en las aceras.

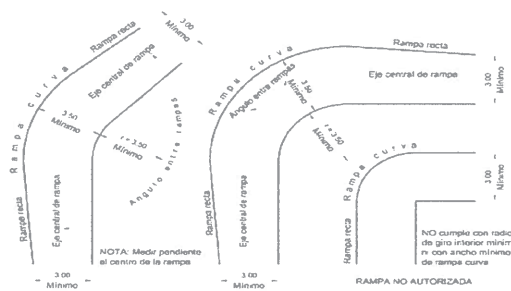
En edificaciones habitacionales multifamiliares, se permite ubicar como máximo un cajón de estacionamiento detrás de otro, con la condición que ambos cajones estén asignados en exclusividad a la misma unidad de propiedad privativa habitacional. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

En edificaciones con locales de oficinas, el 20% - veinte por ciento de los cajones requeridos para este giro, podrán permitirse uno de tras de otro (en tándem). Además, podrán ubicarse de esta manera los cajones que sean excedentes a los requeridos conforme al lineamiento de cajones aplicable, siempre que dichos cajones adicionales en tándem no se contabilicen para el cumplimiento de cajones de estacionamiento para giros o funciones distintas al de oficina y que estén asignados en exclusividad a un mismo local de oficinas. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

Salvo lo previsto en este artículo y de lo señalado en el artículo 156, fracción V, de este Reglamento, en ningún otro caso se permite ubicar uno o varios cajones de estacionamiento detrás de otro u otros.

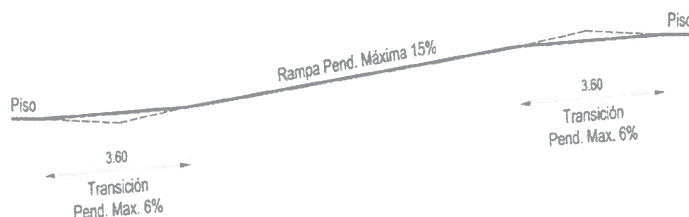
Artículo 173. En las edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, las rampas de circulación vehicular tendrán un ancho mínimo por cada sentido de circulación de 3.0m - tres metros en sus porciones rectas y de 3.5m – tres metros cincuenta centímetros en sus porciones curvas cuando estas conecten 2 - dos rampas rectas con un ángulo entre ellas de 135° - ciento treinta y cinco grados o menor. Cualquier porción curva de una rampa de circulación vehicular deberá tener un radio de giro interior de 3.5m - tres metros cincuenta centímetros como mínimo.

Figura 173.1 Diseño de rampas vehiculares.





Artículo 174. En las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, las rampas de circulación vehicular del espacio de estacionamiento tendrán una pendiente máxima del 15% - quince por ciento, con una transición entre la rampa y el piso o banqueta con una pendiente máxima del 6% - seis por ciento, y deberán tener un acabado antiderrapante, para darle seguridad a la circulación, y no deben invadir el derecho de vía o el alineamiento vial, es decir no deben alterar el nivel de la banqueta colindante. La longitud mínima de la transición será de 3.60m - tres metros sesenta centímetros. La pendiente de cada rampa se medirá para cada sentido de circulación en el eje central de cada rampa.



Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada conjuntamente como rampa y como estacionamiento, con cajones de estacionamiento ubicados sobre la rampa, su pendiente no será mayor del 6% - seis por ciento.

Artículo 175. Las rampas de circulación vehicular que permiten el movimiento de los vehículos entre los diferentes niveles de una edificación de estacionamiento se podrán sustituir por elevadores de autos que cumplan con esta función. La cantidad mínima de elevadores de autos necesaria para reemplazar las rampas de circulación debe ser la adecuada para permitir la operación eficiente del estacionamiento y sustentada en un estudio, y nunca ser menor a dos elevadores de autos. Las edificaciones de estacionamiento que cuenten con elevadores de autos deben incluir los espacios necesarios frente a los elevadores de autos para permitir la espera de varios vehículos, de acuerdo al estudio de impacto vial que sustenta la operación del estacionamiento a través de elevadores de autos.

Artículo 176. En edificaciones distintas a las habitacionales se podrán proporcionar cajones de estacionamiento de uso exclusivo para personas con movilidad limitada, como adultos mayores, mujeres embarazadas, o familias con niños pequeños, automóviles con un mínimo de 4 - cuatro pasajeros, entre otros. Estos cajones deben estar claramente identificados.





Artículo 177. En edificaciones con uso distinto al uso habitacional unifamiliar se deben habilitar y proporcionar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas con discapacidad o con capacidades diferentes y necesidades especiales, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 177.1 Cajones de estacionamiento para personas con discapacidad:

NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS PARA EL TOTAL DE LA EDIFICACIÓN O PROPORCIONADOS	NÚMERO MÍNIMO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
De 1 a 25	1
De 26 a 50	2
De 51 a 75	3
De 76 a 100	4
De 101 a 150	5
De 151 a 200	6
De 201 a 300	7
De 301 a 400	8
De 401 a 500	9
De 501 a 1,000	2% del total de cajones
De 1,001 o más	20 cajones, más 1 cajón por cada 100 cajones adicionales a partir de 1,001.

Artículo 178. Los cajones para uso exclusivo de personas con discapacidad o capacidades diferentes y necesidades especiales tendrán un ancho mínimo de 3.80m - tres metros ochenta centímetros y un largo mínimo de 5.0m - cinco metros.

Estos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación. Adicionalmente, pueden estar ubicados en otros niveles o sótanos del estacionamiento, siempre y cuando en ningún nivel distinto al más próximo al nivel de banqueta se ubique un número mayor a la mitad de los cajones para uso exclusivo de personas con discapacidad o capacidades diferentes y necesidades especiales ubicados en el nivel más próximo al nivel de banqueta.

Ningún cajón para uso exclusivo de personas con discapacidad podrá tener una pendiente de más del 6% - seis por ciento.

Los cajones especiales para uso exclusivo de personas con discapacidad deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical. El señalamiento vertical debe ser de 61cm - sesenta y





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

un centímetros por 61cm - sesenta y un centímetros, a una altura de 2.10m - dos metros y diez centímetros a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo, que se indica en el siguiente párrafo, de color blanco. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, y debe cumplir con las medidas que se indican en la gráfica siguiente, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

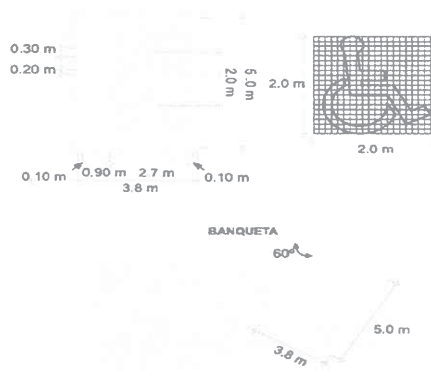
Proporciones del símbolo internacional de accesibilidad (A) y sus dos posibles representaciones (B), mostrándose en el símbolo (A) una retícula de puntos para fines de trazo la cual no deberá estar incluida en el símbolo proporcionado:



A



B



Artículo 179. El propietario o poseedor del predio, unidad de propiedad privativa lote o edificación con estacionamiento para personas con discapacidad debe promover, vigilar y dar aviso a las autoridades competentes en materia de tránsito y vialidad para que los cajones exclusivos se utilicen conforme a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 180. Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el





estacionamiento tenga un ángulo de 90° - noventa grados respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de 18.00m - dieciocho metros y un ancho mínimo de 3.50m - tres metros cincuenta centímetros. Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°- noventa grados, el largo será determinado por la Secretaría o Dirección, con apego a las normas de Ingeniería Vial.

En el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.50 tn - tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 5.00m - cinco metros y un ancho mínimo de 2.50m - dos metros con cincuenta centímetros.

En los inmuebles con uso de suelo de industria en el que se utilicen vehículos con capacidad de carga mayor a 3.50 tn - tres y media toneladas, el largo y ancho de los espacios de estacionamiento de estos vehículos y del área de maniobras de carga y descarga será determinado por la Secretaría o Dirección, con apego a las normas de Ingeniería Vial.

En todos los supuestos previstos en los párrafos anteriores, el área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del lote, predio o unidad de propiedad privativa.

Artículo 181. Las nuevas edificaciones deben contar con espacio para el estacionamiento de bicicletas, de acuerdo al número de cajones para el estacionamiento de vehículos que se requieran para cada giro según la siguiente tabla:

Tabla 181.1 Espacio para estacionamiento de bicicletas según el número de cajones de estacionamiento.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS REQUERIDOS	ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS REQUERIDO
Hasta 5	Ninguno
Más de 5 y hasta 25	1 espacio de 2 m2
Más de 25 y hasta 50	2 espacios de 2 m2
Más de 50	por cada 50 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 50 cajones se agregará 1 espacio de 2 m2



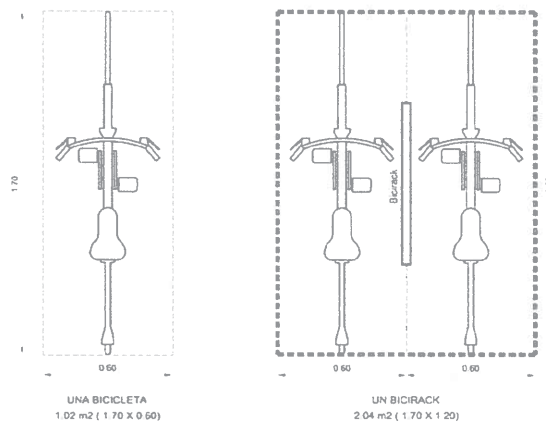
Cada espacio de 2.0m² - dos metros cuadrados corresponde a un biciestacionamiento (bicirrack) como se muestra en la figura 180.1

En ningún caso se tendrá que proporcionar más de 54m² – cincuenta y cuatro metros cuadrados de espacio para el estacionamiento de bicicletas.

Cada espacio de 2.0m² – dos metros cuadrados destinados al estacionamiento de bicicletas debe:

- I. Ser accesible;
- II. Tener las dimensiones mínimas mostradas gráficamente en la figura de este artículo;
- III. Estar ubicado en el nivel o sótano de la edificación más próximo al nivel de banqueta;
- IV. Estar ubicado en proximidad a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación;
- V. Contar con un estante para bicicleta o una estructura fija a la cual se puedan asegurar las bicicletas; y
- VI. Estar claramente identificado

Figura 181.1 Dimensiones mínimas de los espacios destinados al estacionamiento de bicicletas.



CAPÍTULO II
DE LOS TRÁMITES DE CAMBIOS DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS



Artículo 182. Son lineamientos urbanísticos los relativos a la densidad de vivienda, ya sea bruta o neta, el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), los remetimientos de la





edificación (frontal, laterales y posterior), la altura de la edificación y los espacios de estacionamiento y sus áreas de maniobras, que resulten aplicables a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, mismos que se indicarán por el R. Ayuntamiento, la Secretaría o la autoridad competente con facultades expresamente delegadas, en las licencias o autorizaciones que se expidan, según la competencia que corresponda a cada autoridad.

Artículo 183. Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 79, fracción III, de la Ley, que establece que se debe favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones, la cual tiene como objetivo el disminuir la expansión del área urbanizada hacia las áreas urbanizable, así como el de consolidar las áreas que están urbanizadas y, aplicando el mismo principio de flexibilidad, así como el dar el mismo tratamiento o criterio para los demás lineamientos urbanísticos, que también influyen en la expansión del área urbana, se establece la figura de cambios a estos lineamientos, que se regularán conforme a los siguientes párrafos.

Los cambios a los lineamientos de densidad de vivienda, ya sea bruta o neta, al coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de ocupación del suelo (COS), aplicables a uno o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios en específico, cuando estén establecidos en el Programa o, en su caso, en un programa parcial, podrán ser modificados hasta un porcentaje del 80% - ochenta por ciento, a solicitud expresa del interesado y serán competencia del R. Ayuntamiento, autoridad que, atendiendo a cada caso particular, y en razón a las posibilidades de que el proyecto cause perjuicio o no a la calidad de vida de los residentes colindantes, podrán autorizar o negar la petición.

Los cambios a los lineamientos citados en el párrafo anterior, cuando sólo se encuentren establecidos en este Reglamento, podrán ser modificados a solicitud expresa del interesado y serán competencia del R. Ayuntamiento, cuando el porcentaje de variación solicitado sea mayor del 20% - veinte por ciento, el Ayuntamiento, atendiendo a cada caso particular, y en razón a las posibilidades de que el proyecto cause perjuicio o no a la calidad de vida de los residentes colindantes, podrán autorizar o negar la petición.

Los cambios a los lineamientos de densidad de vivienda, ya sea bruta o neta, al coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de ocupación del suelo (COS), aplicables a un o unos lotes, unidades de propiedad privativa o predios en específico, cuando sólo se encuentren establecidos en este Reglamento, podrán ser modificados hasta un porcentaje del 20% - veinte por ciento, a solicitud expresa del interesado y serán competencia de la Secretaría o Dirección, autoridad que previamente deberá solicitar la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo que éste no esté integrado, y cuya opinión no será vinculante, así mismo deberá solicitar la opinión positiva de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, atendiendo a cada caso



particular, y en razón a las posibilidades de que el proyecto cause perjuicio o no a la calidad de vida de los residentes colindantes, podrá autorizar o negar la petición.

Los cambios a los lineamientos del Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), los remetimientos de la edificación, la altura de la edificación y los espacios de estacionamiento y sus áreas de maniobras, que resulten aplicables a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, cuando sólo se encuentren establecidos en este Reglamento, podrán ser modificados a solicitud expresa del interesado y serán competencia de la Secretaría o Dirección hasta un porcentaje del 50% - cincuenta por ciento, autoridad que previamente deberá solicitar la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo que éste no esté integrado, y cuya opinión no será vinculante, así mismo deberá solicitar la opinión positiva de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, atendiendo a cada caso particular, y en razón a si el proyecto causa perjuicio o no a la calidad de vida de los residentes colindantes, podrán autorizar o negar la petición. Las solicitudes de cambios de los lineamientos citados en porcentajes mayores al 50% - cincuenta por ciento, serán competencia del R. Ayuntamiento.

La disminución de los cajones de estacionamiento a que se refiere el artículo 361, fracción III, de la Ley y el artículo 153, penúltimo párrafo, de este Reglamento no será considerada como cambio de lineamiento, sino que es un derecho del solicitante de la licencia de construcción, a quien corresponde decidir si lo ejercer o no lo utiliza.

En lo relativo al Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), se podrá autorizar un cambio al lineamiento mayor al 50% - cincuenta por ciento, siempre y cuando el solicitante presente como opción de remediación el habilitar en el inmueble un pozo de absorción, el cual deberá estar en adecuadas condiciones de funcionamiento durante todo el tiempo que en el inmueble se tenga el déficit de absorción y de áreas verdes que cubre el referido pozo, además de que la sustitución del Coeficiente Absorción y Área Verde (CAAV), no implica que se autorice desplante de edificación en esa área, sino sólo puede ser utilizada con otros fines.

Tratándose de altura máxima en muros de contención la Secretaría o Dirección podrá otorgar la autorización para las variaciones que se requieran, en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado, y requerirán previamente de la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo que éste no esté integrado, y cuya opinión no será vinculante.

Tratándose de altura máxima en bardas la Secretaría o Dirección podrán otorgar variaciones de hasta el 100% - cien por ciento en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado y requerirán previamente de la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo que éste no esté



integrado, y cuya opinión no será vinculante, y otorgamiento del visto bueno o dictamen positivo de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento.

Artículo 184. El propietario de un lote, unidad de propiedad privativa o predio que requiera y/o pretenda la aprobación de un cambio de lineamiento de los descritos en el artículo anterior, debe presentar a la Secretaría o Dirección, lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito dirigida a la Secretaría o Dirección en el que se exprese el cambio de lineamiento solicitado, su porcentaje de variación, lo que se pretende realizar en el lote, unidad de propiedad privativa o predio, manifestando la razón de la misma en función de una situación de especial particularidad que justifique la variación del lineamiento solicitado, y, en su caso, las razones técnicas que motiven la solicitud, también se expresará su ubicación, el número de expediente catastral, y el domicilio para oír y recibir notificaciones, la persona que autoriza para oír y recibir notificaciones, su número de correo electrónico, y deberá estar firmada en original por el propietario y/o apoderado legal, con al menos poder para actos de administración;
- II. De tener antecedentes de construcción, una copia simple de los planos autorizados, de la licencia de construcción autorizada y/o instructivo o acuerdo, una copia de cada uno, con sellos de autorización;
- III. Cuatro fotografías, cuando cuenten con construcción de la obra en cuestión;
- IV. Copia simple del documento que acredite la propiedad o legítima posesión del lote, unidad de propiedad privativa o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- V. Copia simple de la identificación oficial con fotografía del propietario, titular y/o apoderado legal;
- VI. Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y reformas a sus estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del estado que corresponda;
- VII. Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Copia simple del comprobante de la existencia del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- IX. En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas;
- X. Cuando el cambio de lineamientos que se solicite sea hasta el 10% - diez por ciento, se deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes, y sólo respecto a los que el uso de su inmueble sea habitacional unifamiliar, quienes manifiestan su consentimiento firmando el escrito correspondiente, con excepción de los casos de modificación a los remetimientos mínimos de construcción lateral y de fondo, de los cuales únicamente deberá presentar el consentimiento del propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio colindante

123



directamente afectado, es decir de aquellos predios que colinden en forma directa con los límites de propiedad del inmueble del interesado.

Cuando el cambio de lineamientos que se solicite sea mayor al 10% - diez por ciento, se deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes, y sólo respecto a los que el uso de su inmueble sea habitacional unifamiliar, quienes manifiestan su consentimiento firmando el escrito correspondiente, con excepción de los casos de modificación a los remetimientos mínimos de construcción lateral y de fondo, de los cuales únicamente deberá presentar el consentimiento del propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio colindante directamente afectado, es decir de aquellos predios que colinden en forma directa con los límites de propiedad del inmueble del interesado. Así mismo, deberá contarse con los dictámenes, factibilidades o comprobantes de los servicios prestados por la Comisión Federal de Electricidad y de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey IPD, para el proyecto que pretenda desarrollarse.

Quienes otorguen su consentimiento para el cambio de alineamiento deben firmar autógrafamente el escrito, ya sea individual o conjuntamente, y se deberá anexar al mismo, copia simple de la credencial de elector de quien firma.

- XI. Para variaciones en altura máxima de bardas, contar con la firma de los propietarios de los lotes o predios colindantes directamente afectados en caso de que la altura solicitada exceda la altura de la barda colindante; y
- XII. El interesado podrá presentar tres planos del proyecto en formato oficial (0.60m – sesenta centímetros por 0.90m - centímetros) y USB o presentación electrónica del proyecto, en los que se señale el cambio de lineamiento solicitado, cuando considere que con esa documental resulta más explicativa la petición solicitada.

Artículo 185. Una vez ingresada la solicitud, el R. Ayuntamiento, la Secretaría o Dirección, según sea el ámbito de su competencia, tendrá un plazo máximo de 25-veinticinco días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo que se prevenga al solicitante para que presente mayor información, la aclare o complemente la documentación requerida en el artículo que antecede, en cuyo caso se procederá conforme al artículo 400 de la Ley, suspendiéndose el plazo antes citado a partir del día hábil siguiente al de la notificación de la preventiva y se reanuda a partir del día hábil siguiente al que el interesado la subsane o cumpla con los requisitos faltantes.

En las solicitudes de cambio de lineamientos que sean competencia del R. Ayuntamiento, se procederá como sigue:

- I. La Secretaría o Dirección integrará el expediente, si advierte de la falta de documentos o información, o la necesidad de subsanarlo, procederá conforme a lo indica el párrafo anterior previniendo al solicitante, si el solicitante no atiende o desahoga la preventiva, la Secretaría o Dirección emitirá acuerdo de desechamiento del trámite y el expediente se





enviará al archivo, sin perjuicio de que el interesado vuelva a presentar su petición posteriormente;

- II. Si el expediente está correctamente integrado, y no existe la necesidad de expedir preventiva, o cuando el solicitante cumple correcta y oportunamente la preventiva, la Secretaría o Dirección presentará la petición ante el Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, para que expida su opinión, ya sea a favor de lo solicitado, en contra o abstenerse, la cual debe darse en la misma sesión en que se les presente el asunto, misma que no tendrá efectos vinculantes, y la falta de la opinión, no debe ser causa de interrumpir el seguimiento del trámite y su resolución;
- III. Una vez que se le haya dado vista al Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría o Dirección realizará un dictamen técnico-urbanístico, tomando en consideración los requerimientos de la zona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y aspectos ecológicos, y en su caso realizar las recomendaciones o condiciones bajo las cuales considere pudiera ser autorizada la solicitud o bien las causas que dieran lugar a negarla;
- IV. El expediente, el dictamen técnico - urbanístico y todo lo actuado dentro del expediente lo turnará a la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento para su dictaminación y turnar al Pleno;
- V. La Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento expedirá su dictamen, ya sea en el mismo o en diferente sentido del dictamen presentado por la Secretaría o Dirección, y en el que se incluyan los acuerdos que se proponen al R. Ayuntamiento para su deliberación y resolución, el cual se presentará al Pleno del Ayuntamiento;
- VI. El R. Ayuntamiento podrá establecer las normas de planificación, restricciones de orden urbanístico o condiciones que considere necesarias, cuando su dictamen sea en sentido positivo, o bien podrá acordar retirar el dictamen para su modificación; y,
- VII. Una vez que sea resuelto el trámite y petición por el R. Ayuntamiento, se turnará a la Secretaría o Dirección de vuelta el expediente, con todo lo actuado y la copia del acuerdo que dicha autoridad expidió, para que se proceda a notificarlo formalmente al solicitante.
- VIII. La Secretaría o Dirección, en un término máximo de 5- cinco días hábiles, deberá notificar al solicitante que el Ayuntamiento ya expidió su resolución, y en caso de ser favorable, debe presentarse a pagar los derechos municipales que resulten, una vez que se efectúen, la Secretaría o Dirección cuenta con un plazo de 5- cinco días hábiles para expedir los instructivos que contengan la transcripción de la resolución del Ayuntamiento y notificársela al solicitante.

En las solicitudes de cambios de lineamientos que sean competencia de la Secretaría o Dirección, ésta integrará el expediente, si advierte de la falta de documentos o información, o la necesidad de subsanarlo, procederá conforme a lo indica el primer párrafo de este artículo, previniendo al solicitante, si éste cumple correcta y oportunamente la preventiva, se realizará un dictamen técnico, deberá solicitar la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, salvo que éste no esté integrado, y deberá solicitar la opinión positiva de la Comisión de



Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, en los casos que así lo indica el artículo 183 de este Reglamento, y expedirá la resolución que corresponda; si el solicitante no atiende o desahoga la preventiva, la Secretaría o Dirección emitirá acuerdo de desechamiento del trámite y el expediente se enviará al archivo, sin perjuicio de que el interesado vuelva a presentar su petición posteriormente.

Cuando se advierta alguna discrepancia entre la firma autógrafa o en el domicilio, con respecto a lo que se indica en la credencial de elector de la persona que otorga su consentimiento a favor del cambio de lineamiento, de los propietarios que haya presentado el solicitante, la Secretaría o Dirección podrá verificar la opinión, mediante los medios que considere más adecuados, ya sea por teléfono, correo electrónico o por visita al domicilio del que suscribe.

El Ayuntamiento, la Secretaría o Dirección, según sea el caso, con estricto apego a lo dispuesto en los dos artículos inmediatos que anteceden, podrán negar o autorizar la solicitud que le sea presentada.

TÍTULO SÉPTIMO
LOS REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE
IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS DE URBANIZACIÓN, Y
EDIFICACIÓN
CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 186. Para obtener la licencia de construcción o la licencia de uso de edificación para funciones, giros o aprovechamientos que generen un mediano impacto, y las que causan un alto impacto en el ambiente, se requerirá la realización y presentación de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental, el cual, además de lo establecido en los artículos 12 o 13 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, según la modalidad general o particular que le corresponda, o además de lo establecido en los artículos 16 y 17, según corresponda, del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, en caso de que la obra, proyecto o actividad sea competencia del Estado, debe contener lo siguiente:

- I. Datos generales, donde se detalle lo siguiente:
 1. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del municipio o del área metropolitana de Monterrey;
 2. Nombre, firma autógrafa, datos completos de la cédula profesional y copia simple de la cédula profesional, número de registro, del perito responsable de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental, su correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del municipio o del área metropolitana de Monterrey;

126



3. Nombre, firma autógrafa del solicitante, correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el municipio o en el área metropolitana de Monterrey;
 4. Fecha de realización de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental; y
 5. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
- II. Descripción y análisis del proyecto señalando:
1. Situación actual de lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote, unidad de propiedad privativa o predio y del entorno en un área de 100 - cien metros alrededor del mismo y demás características del lote, unidad de propiedad privativa o predio que solicite la Secretaría o Dirección;
 2. Descripción del proyecto a realizar; y
 3. Análisis, síntesis y conclusiones.
- III. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
1. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante su operación; y
 2. El impacto que el proyecto generará durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes y en una mayor extensión.
- IV. Medidas preventivas y de mitigación: Descripción de las medidas de protección y de mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados en cada etapa.
- V. Plano topográfico del lote, unidad de propiedad privativa o predio con curvas de nivel, cuando menos a cada metro, indicando:
1. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y cuadro de áreas;
 2. Croquis de ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, georreferenciado, señalando el uso de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes;
 3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 4. Documento en el que se expresen las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos





- de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto que pueda ocasionar por éste motivo; y
5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
- VI. Fotografía aérea, con no más de un mes de su expedición, que muestre:
1. La delimitación del polígono, de ser posible, precisando el área que ocupará el proyecto;
 2. Las áreas boscosas o de vegetación que se verán afectadas; y
 3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional “Cumbres de Monterrey” o cualquier otra área natural protegida en la zona donde se ubica el proyecto;
- VII. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 - un metro veinte centímetros de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y, en su caso, la forma de habilitación de las áreas verdes que vayan a ser cedidas al municipio.

Artículo 187. Para los fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, que se tramiten en lo individual o simultáneamente, se requerirá la presentación de una manifestación y/o estudio de impacto ambiental que debe contener, además de lo establecido en los artículos 12 o 13 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, según la modalidad general o particular que le corresponda, o además de lo establecido en los artículos 16 y 17, según corresponda, del Reglamento de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, en caso de que la obra, proyecto o actividad sea competencia del Estado, lo siguiente:

- a) Datos generales, que deben contener lo siguiente:
1. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
 2. Nombre, firma autógrafa, datos completos de la cédula profesional y copia simple de la cédula profesional, número de registro, del perito responsable de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental, su correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del municipio o del área metropolitana de Monterrey;
 3. Nombre, firma autógrafa del solicitante, correo electrónico y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el municipio o en el área metropolitana de Monterrey;
 4. Fecha de realización de la manifestación y/o estudio de impacto ambiental; y

128



5. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
- b) Descripción y análisis del proyecto señalando:
 1. Antecedentes o Situación actual de lote, unidad de propiedad privativa o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote, unidad de propiedad privativa o predio y del entorno en un área de 100 - cien metros alrededor del mismo y demás características del lote, unidad de propiedad privativa o predio que solicite la Secretaría o Dirección;
 2. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes o unidades privativas, áreas del lote o unidad privativa "tipo", área del lote o unidad privativa mínimo y área o unidad privativa del lote máximo, en caso de ser aplicable y usos del suelo de los lotes o unidades privativas propuestos;
 3. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas y tipos de pavimento, entre otros;
 4. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;
 5. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y
- c) Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
 1. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y las edificaciones, durante su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y
 2. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y al terminar la construcción, en los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión, más allá de sus colindancias.
- d) Medidas preventivas y de mitigación:
 1. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y
 2. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.
- e) Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada metro en terrenos con pendiente natural hasta del 15% - quince por ciento, y a cada 5 - cinco metros, en terrenos con pendiente natural mayor al 15% - quince por ciento, indicando:
 1. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y cuadro de áreas;
 2. Croquis de ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, georreferenciado, señalando el uso de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes; 



3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 4. Documento en el que se expresen las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto que pueda ocasionar por éste motivo; y
 5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 - dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
- f) Fotografía aérea, con no más de un mes de su expedición, que muestre:
1. La delimitación del polígono, en su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;
 2. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y
 3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional “Cumbres de Monterrey” o cualquier área natural protegida en la zona donde se ubica el proyecto.
- g) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 – dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 – un metro veinte centímetros de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.

Artículo 188. El Ayuntamiento, la Secretaría o Dirección, según el ámbito de sus respectivas competencias, podrán determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental a que se refieren los artículos 186 y 187 de este Reglamento, según corresponda al proyecto que se presente para su autorización, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, desmonte, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas, debiendo de, en su caso, realizar la reposición de los árboles, con árboles nativos, en los términos de lo dispuesto por el Reglamento de Construcción de este Municipio, o por el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio o en de las demás disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con todas las medidas de mitigación. De lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que cause a terceros.

130



TÍTULO OCTAVO
NORMAS DEL DISEÑO URBANO, LA INGENIERÍA DE TRÁNSITO Y LA INGENIERÍA URBANA
CAPÍTULO I
DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y/O IMPACTO VIAL

Artículo 189. Se deberá presentar a la Secretaría o Dirección un estudio de movilidad y/o de impacto vial, cuando se solicite una licencia de construcción o licencia de uso de edificación para una edificación de las indicadas en el artículo 161 de este Reglamento, o para alguno de los supuestos descritos en el artículo 198 de la Ley, así como cuando se solicite la autorización de un proyecto urbanístico de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, acorde a lo dispuesto por los artículos 264, fracción V y 296, fracción III, inciso f), de la Ley.

Así mismo, tratándose de uno o más lotes, unidades de propiedad en condominio, predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular y que por su ubicación representan áreas de conflicto con la circulación vehicular de las vialidades colindantes o de la zona, y previo análisis de la Dirección, por sí misma o en colaboración con la autoridad competente en materia de vialidad y tránsito, deberán presentar para la autorización de la licencia de construcción o de uso de edificación, el correspondiente estudio de movilidad y/o de impacto vial; este requisito se establecerá por la Dirección en el documento en el que se otorgue la Licencia de Uso de Suelo, o bien al revisar la solicitud de la licencia de construcción o de la licencia de uso de edificación respectiva. En estos supuestos, todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos preferentemente en el interior del inmueble, mediante espacios suficientes de cajones de estacionamiento y un área para vestíbulos para vehículos (motor lobby), de tal manera que no causen congestiones en la vía pública.

Artículo 190. El estudio de movilidad y/o impacto vial que debe presentar el solicitante de la o las licencias o autorizaciones citadas en el artículo que antecede, además de lo dispuesto en el quinto párrafo del artículo 198 de la Ley, deberá contener:

- I. Datos generales del propietario o poseedor del inmueble para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo son su nombre, domicilio, en su caso su número de teléfono y su correo electrónico, domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en cualquier de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey;
- II. Información del lote, unidad de propiedad privativa o predio para el cual se solicita la licencia o la autorización, como lo es su ubicación, la superficie, el número de expediente catastral;

CMP





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- III. Copia simple de la identificación oficial, con foto y firma, del propietario o poseedor del inmueble, en caso de tratarse de una persona moral, la identificación debe ser de su representante legal;
- IV. Los datos generales del perito que elabora el estudio de movilidad y/o de impacto vial, el número de su cédula profesional y de la denominación de su especialidad, anexando una copia simple de la cédula profesional y de su especialidad, expresando su número de teléfono, correo electrónico, y el domicilio para oír y recibir notificaciones, que debe ser el de un inmueble ubicado en el municipio o en cualquier de los municipios que integran la Zona Metropolitana de Monterrey;
- V. Elementos del contexto urbano:
 - a) Volúmenes de tráfico, que incluya el levantamiento de la información sobre volúmenes vehiculares (estudios de Ingeniería Vial), en días y horas representativas, así como en cruces que se encuentren dentro de la zona de influencia del nuevo desarrollo.
 - b) Usos del suelo y usos de edificación actuales y futuros en el radio de 100 – cien metros de cada límite de propiedad del inmueble a edificar, o la distancia que determine la Secretaría o Dirección, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.
 - c) Densidad de la población.
 - d) Características de movilidad en la zona, con la determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo; la evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio existentes sin proyecto (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados); la determinación de la situación geométrica de la vialidad en el momento del estudio (secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control de tráfico, banquetas, tipo y estado de pavimento); velocidades de operación permitidas y reales; conflictos viales y la revisión de los aspectos de seguridad vial.
- VI.- Pronósticos de movilidad a 5 - cinco y 10 - diez años:
 - a. Establecimiento de los horizontes de estudio.
 - b. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.
 - c. Estimación del tránsito total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos.
 - d. Producción de viajes o estimación del tránsito generado en función de los usos del suelo;
- VII.- Distribución y asignación de tráfico:
 - a. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana.
 - b. El análisis y evaluación de la vialidad actual relativo a la capacidad del diseño, nivel de servicio existente, capacidad real, seguridad vial y funcionalidad, que deberá comprender lo existente y por desarrollar dentro de un radio de 1000 - mil

132



metros, contados a partir de los límites o colindancias del inmueble a edificar o a desarrollar.

- c. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad.
- d. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de impacto del desarrollo (donde deberán incluir sus hojas de cálculo, para la obtención de sus resultados).
- e. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona.

VI.- Solución geométrica:

- a. Establecer las propuestas de solución vial para mitigar el impacto vial producto del nuevo desarrollo, o del uso de la nueva construcción, o el cambio de uso de edificación, definiendo las acciones en el corto, mediano y largo plazo.
- b. Revisión de los aspectos de seguridad vial.

VII.- Recomendaciones al lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación:

- a. Determinación de las propuestas viales para que los accesos viales al predio (entradas y salidas), se realicen adecuadamente, evitando posibles conflictos de circulación vehicular en la vialidad.
- b. Determinación de recomendaciones en cuanto a la mejor operación vial interna (dentro del predio), así como al número total de cajones de estacionamiento necesarios para resolver la demanda prevista.

VIII.- Recomendación de señalamiento o adecuaciones exteriores:

- a. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación (automóvil particular principalmente) y la seguridad.
- b. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan.
- c. Construcción e instalaciones de obras y señalamientos viales necesarios.

Los anteriores requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría o Dirección, tanto en formato papel, así como en archivo electrónico en un USB o disco o discos compactos necesarios donde se contenga la información requerida, en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato Autocad georeferenciado.

Artículo 191. El estudio de movilidad y/o de impacto vial, debe ser realizado por un perito que debe ser especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería del transporte, en vías terrestres; o en su caso, ingeniero civil o arquitecto, con maestría en las materias antes citadas, se debe firmar por el perito responsable de su elaboración, y también se debe antefirmar en cada una de las fojas que lo componen, además debe contener una análisis de la ingeniería de tránsito que cuya realización no debe ser mayor a 1- un año, y se debe anexas copia simple de la cédula profesional que acredite la especialidad de quien lo elaboró.




La Secretaría o Dirección evaluará los estudios de movilidad y/o de impacto vial que se presenten y, en su caso, confirmará las dictará las medidas de mitigación que se proponen o podrá establecer medidas adicionales que procedan, lo que se expresará en las resoluciones de las licencias o autorizaciones solicitadas, mismas que deberán ser cumplidas por los solicitantes.

CAPÍTULO II CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD, LAS SECCIONES MÍNIMAS Y NORMAS DE TRAZO SEGÚN SU JERARQUÍA

Artículo 192. En el desarrollo o ejecución de todo nuevo fraccionamiento o en la realización de una edificación que se pretenda construir en terrenos o predios no urbanizados o previstos para crecimiento urbano del Municipio, el interesado o solicitante de la autorización o licencia deberá respetar la continuidad y la sección vial de las vialidades públicas existentes en los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar, continuándolas dentro del mismo, así mismo deberá respetarse el derecho de vía de cualquier vialidad prevista en el Programa vigente, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establecen los artículos 147, fracciones IV y VI, 170, fracción II, 173, 213, fracción VIII, 237, fracción II de la Ley.

Tratándose de vialidades públicas subcolectoras interbarrios, así como las vías de jerarquía superior, no podrán ser cerradas ni estar sujetas a un régimen de propiedad en condominio horizontal, por lo que se deberá respetar su interconexión con la red vial existente, acorde a lo que establece el artículo 170, fracción V, de la Ley, y deben de tener el carácter de vialidad pública en toda su longitud o trayecto.

La continuidad de las vialidades deberá mantener las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal, salvo en los casos en que se disponga un derecho de vía mayor, según la clasificación de vialidad que le corresponde, acorde a lo dispuesto por los artículos 168 y 169 de la Ley. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, la Secretaría o Dirección emitirá un Dictamen en donde se establezca la solución más idónea buscando en todo momento la fluidez de la vialidad, esta determinación será de carácter obligatoria.

Artículo 193. Tratándose de nuevas vialidades, la sección vial o derecho de vía mínimo, así como sus especificaciones será la establecida en el artículo 169 de la Ley, atendiendo a su clasificación o jerarquía, debiendo incluir en sus intersecciones los ochavos o radios de curva para las maniobras de vueltas que se establezcan en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 133 - III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, en el supuesto de que no se incluyan sus dimensiones en la citada norma, deben de ser con las dimensiones de 3.00m - tres

134

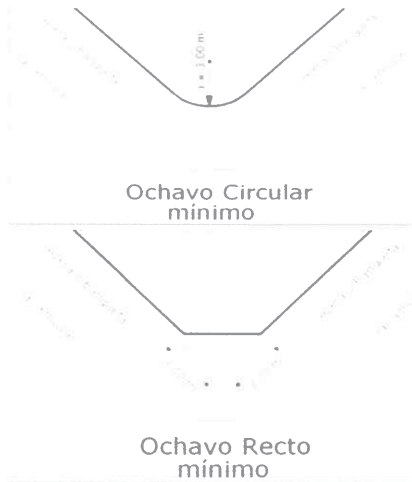




Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3.00m - tres metros medidos a partir del cruce de los dos paramentos o el arco tangente interior a estas líneas, conforme se indica en las siguientes gráficas ilustrativas. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las vialidades que se entrecrucen.



Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

Tratándose de nuevos fraccionamientos industriales los ochavos deberán tener las dimensiones mínimas de 4.00 - cuatro por 4.00 - cuatro metros, conforme lo indica el artículo 219, fracción II, de la Ley.

Artículo 194. Tratándose de la ejecución de nuevos fraccionamientos diversos al habitacional las vialidades públicas que se habiliten deberán cumplir con las especificaciones que se indican para cada tipo de fraccionamiento, conforme a los artículos 218, fracción IV, 219, fracción II, 221, fracción IV, 223, fracción V, 224, fracción IV, de la Ley, según corresponda; cuando el desarrollo se ejecute en la modalidad de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal las áreas de circulación vial comunes deberán cumplir con lo indicado en los artículos antes citados, según el tipo de desarrollo a realizar.



La sección mínima de las vías públicas previstas en el Programa, de acuerdo a la estructura vial o jerarquía de cada una de ellas, deberá ajustarse a lo indicado por la Ley y el presente Reglamento.

La habilitación de las vialidades públicas, así como de las áreas de circulación vial comunes, incluyendo los componentes de las aceras que son la banqueteta, la ciclovia o vías exclusivas para bicicletas, y la franja o isleta para los servicios públicos y equipamiento público, deben realizarse cumpliendo con la Ley, con la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 133 - III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, y con la Norma Técnica Estatal de Ciclovías.

Al realizar la ampliación o prolongación de cualquier vialidad, que se encuentre contemplada en el Programa o se deba realizar por causa de utilidad pública, el desarrollador deberá llevar a cabo a su costa la reubicación de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera que se encuentre dentro del área del derecho de vía colindante. En caso de no ser posible la reubicación del arbolado, se deberán reponer las especies afectadas con las obras, conforme a los lineamientos que se indiquen en el Reglamento de Construcciones o en el de Protección Ambiental del Municipio.

Artículo 195. En el trazo y/o habilitación de nuevas vías públicas, sean o no sean para fraccionamientos, o en el trazo o habilitación de áreas de circulación vehicular comunes o privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25.00cm - veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20m - un metro con veinte centímetros. Los árboles con estas características podrán quedar en el área de la franja o isleta de la acera, es decir, entre el cordón y la banqueteta, con un cajete de 1.00m - un metro por cada lado.

Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas.

Artículo 196. Las áreas de circulación vehicular privadas o área vial común, que no tengan continuidad vial pública, y que se habiliten en los desarrollos sujetos a un régimen de propiedad en condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 13.00m - trece metros, con aceras o pasos para peatones de 2.50m - dos metros cincuenta centímetros de anchura en ambos lados, salvo que se trate de desarrollos a los que se refiere el artículo 169, fracción X, de la Ley, en los que se debe cumplir con las especificaciones indicadas en esa norma, según la cantidad de las unidades de vivienda o de propiedad privativa que comprenda el desarrollo, en todos los casos, el bombeo de drenaje pluvial





debe realizarse hacia el centro de las mismas áreas de circulación vehicular privadas o área vial común.

Este tipo de vías se deberán respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

Artículo 197. Las casetas, instalaciones o barreras para el control de acceso que se edifiquen o instalen en los desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal o en los fraccionamientos, en los casos en que la Ley de la materia lo permite, y se obtiene previamente la respectiva autorización, deberán ubicarse en la vialidad que sirva de acceso al referido desarrollo o fraccionamiento y a una distancia suficiente del interior del mismo, de tal manera que se permita tener un espacio que albergue mínimo 2 - dos vehículos al límite frontal del acceso, el cual deberá incrementarse de acuerdo al resultado del estudio y al impacto vial.

Así mismo en los fraccionamientos, parques y/o desarrollos industriales las casetas de control de acceso que se refiere en el párrafo anterior, las longitudes corresponderán al menos una fila de 3 - tres vehículos pesados y/o de carga, (incluyendo remolques) o a una distancia de 60.00m - sesenta metros de longitud al límite frontal del acceso, el cual deberá incrementarse de acuerdo al estudio y al impacto vial.

Artículo 198. Al ejecutar un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal el desarrollador está obligado a habilitar y/o realizar las obras de urbanización que se establecen en la Ley, que para cada tipo de desarrollo corresponda, y tratándose de los de tipo habitacional, además de habilitar las banquetas en ambas aceras de las vialidades, también deben habilitarse en las áreas de cesión al Municipio, como lo disponen los artículos 208, fracción VII, 215, fracción I, y 217, fracción XII, de la Ley.

Las aceras, camellones y áreas de cesión municipal deberán habilitarse con árboles de especie nativa, conforme a lo indicado en los artículos 213, fracción X, y 215, fracción VI, de la Ley, las características les serán señaladas en la resolución correspondiente, dejando siempre el espacio libre de la banqueta en las aceras para circulación peatonal, conforme lo dispone el artículo 169, fracción XIV, inciso h) de la citada Ley. Se consideran especies nativas de la región los árboles de álamo, mezquite, huizache, ébano, jabolcillo, encino, nogal, palo blanco, entre otros.

Los árboles deberán de protegerse con cajetes de dimensiones de un área mínima de 80.00 cm - ochenta centímetros por 80.00 cm-ochenta centímetros.

Artículo 199. En las aceras de las vías públicas las banquetas deben tener una continuidad y claridad de ruta para el peatón, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano,

137



rampas de acceso, escalones, jardineras, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros, y deben de cumplir con las normas de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, de la Ley Para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León, las normas del Reglamento de Construcción de este Municipio, con las Normas Oficiales Mexicanas, y en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 133 - III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 200. La pendiente longitudinal en las vialidades públicas, así como en las áreas de circulación vial común de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá ser menor o igual al 15% -quince por ciento.

En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes de hasta del 20% - veinte por ciento en tramos de vialidades o de áreas de circulación vial común no mayores a 40.00m - cuarenta metros de largo y con recubrimiento de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, los cuales deberán intercalarse con tramos menores de 60.00m - sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15% - quince por ciento, debiéndose justificar estas variaciones de las pendientes con el correspondiente estudio, en el que se incluyan las recomendaciones del tipo de pavimento a utilizar en estas áreas, de acuerdo con la pendiente y el tipo de tráfico que soportarán.

Las vialidades públicas, así como en las áreas de circulación vial común de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán tener cunetas para desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2% - dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias conforme al dictamen técnico o resolución correspondiente, y se deberán realizar considerando las precipitaciones pluviales provenientes de los fenómenos meteorológicos con periodo de retorno de 50 - cincuenta años.

Artículo 201. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados con las obras necesarias para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar a la Secretaría o Dirección, para su autorización, el estudio y el sistema de estabilización de taludes diseñado por un perito en la materia o empresa especializada, que cumpla con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, conjuntamente con la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.



En los casos en que la propuesta de estabilización de taludes sea mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el

138





perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional, la propuesta debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

Artículo 202. Los taludes que resulten al construir vialidades públicas o áreas de circulación vial común en terreno o suelo con pendiente mayor al 30% - treinta por ciento, no deberán tener una altura mayor a 2.0m - dos metros. El propietario y/o desarrollador será responsable de construir los muros de contención y obras de estabilización de taludes que se requieran. El proyecto de estabilidad de los taludes resultantes, debe estar firmado en original por el perito responsable del proyecto y el perito responsable de la obra, y se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

Artículo 203. En los lotes, unidades de propiedad privativa o predios donde se requiera realizar cortes y taludes para la habilitación de accesos, éstos no podrán ser mayores de 3.50m - tres metros, cincuenta centímetros de altura, y el propietario debe presentar el sistema de estabilización de los taludes, firmado en original por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo que establezca el Reglamento de Construcciones del Municipio en lo relativo a la estabilidad de taludes.

CAPÍTULO III

CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 204. Los interesados en ejecutar proyectos de fraccionar y urbanizar el suelo, ya sean mediante la figura de fraccionamiento o de conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, al diseñar las obras de urbanización deben cumplir con las normas de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, de la Ley Para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Nuevo León, con las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, con las Normas Oficiales Mexicanas, y en la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 133 - III, el día 30 de octubre del 2019, o la que la sustituya o reforme, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Así mismo, cualquier construcción de obra nueva o remodelación o ampliación de edificación, ubicada en un lote, predio o unidad de propiedad privativa para uso de suelo y/o de edificación sea de destino de uso público o de uso distinto al de habitacional unifamiliar y en la que se pretendan usos, aprovechamientos o giros distintos al

139



habitacional unifamiliar, las áreas de circulación horizontal, las de circulación vertical, así como las de uso común, deben contar con las condiciones de accesibilidad que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad, por lo que deben de cumplir con lo indicado en las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 205. Se deberá asegurar la accesibilidad en la infraestructura básica, equipamiento o entorno urbano y los espacios públicos, por lo que debe ser de carácter universal, obligatoria y adaptada para todas las personas; debe incluir el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnológicas, de información, entre otras; y debe ser progresiva, es decir, primeramente deben de cumplirse en toda las obras nuevas y posteriormente se irán adecuando las obras de instalaciones públicas ya existentes.

Artículo 206. Las nuevas banquetas, andadores y pasos peatonales deben cumplir con las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

Artículo 207. En las áreas o espacios públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se debe proporcionar rampas y cumplir con las normas del Reglamento de Construcción del Municipio, en esta materia de accesibilidad a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO IV

CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, EL TRAZO DE REDES, DERECHOS DE VÍA Y ZONAS DE PROTECCIÓN

Artículo 208. La infraestructura general de las obras de urbanización que comprende la de electricidad, alumbrado público, telefonía, agua potable, drenaje sanitario, gas, y demás servicios públicos debe ser instalada en el espacio del arroyo vial de la vialidad pública existente o por habilitar, tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, esta infraestructura se debe instalar en el espacio correspondiente al área vial de circulación común. Se buscará que los ramales principales se conduzcan por camellones o en las aceras, en el área de la franja o isleta y, de no ser suficiente el espacio, en el área de las banquetas para evitar daños al pavimento por reparaciones.

En ambos casos se debe cumplir con la normatividad técnica que establezca el prestador del servicio, evitando dañar el medio natural.



Así mismo previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de éstas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un

140





daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

Artículo 209. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, así como en los nuevos conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la infraestructura general de las obras de urbanización deberá ser subterránea, incluida aquella destinada para los servicios de telefonía, internet, cámaras de seguridad y cualquier otra destinada a la transmisión de datos. Deberán utilizarse cintas metálicas u otros señalamientos permanentes y claramente visibles para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

Las redes domiciliarias de energía eléctrica, drenaje, telefonía, gas natural, agua potable, así como voz y datos, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañías prestadoras de los servicios correspondientes.

Las líneas de distribución o el tendido del alumbrado público, así como la distribución de las luminarias de alumbrado público en los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal deben cumplir con las especificaciones técnicas que indiquen la Secretaría o Dirección de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este municipio, o la autoridad que la sustituya.

El proyecto de alumbrado público deberá, en su caso, ser dictaminado favorablemente o contar con el visto bueno de la Secretaría o Dirección antes citada, previo a su presentación ante la Secretaría, Dirección o la autoridad que la sustituya.

No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general de las obras de urbanización.

Artículo 210. En los términos de la Ley, en los casos de fraccionamientos, de conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización, se debe presentar ante la Secretaría o Dirección los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.; y la Comisión Federal de Electricidad; dichos organismos aprobarán los proyectos respectivos. También debe presentarse el proyecto ejecutivo del servicio de gas, aprobado por la empresa prestadora del servicio, en caso de ser aplicable. Cuando el proyecto a desarrollar se pretenda ejecutar como un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, los proyectos ejecutivos de los servicios públicos antes citados, deberán cumplir con las mismas características técnicas que se requieren para los fraccionamientos, y pueden contar con la aprobación de los referidos organismos prestadores del servicio.



Por otra parte, las dependencias municipales competentes en la materia, aprobarán los proyectos de pavimento, drenaje pluvial, alumbrado público y, en caso de áreas de cesión al municipio, la habilitación de las mismas, previamente al inicio del proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

Artículo 211. En caso de ser necesarias la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán ubicarse sobre el área de las aceras de la vialidad pública o de uso común, específicamente en el área de la franja o isleta, alineados con el cordón y paralelos al límite de los predios, lotes o unidades de propiedad privativa, y sin obstruir los accesos a dichos inmuebles, respetando en todo su trayecto el espacio de la banqueta, para que se cumplan con las dimensiones o especificaciones que establece el artículo 169, fracción XIV, incisos a), b), c), de la Ley.

Artículo 212. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes, predios o unidades de propiedad privativa, propiedad de particulares, estas servidumbres de paso deben ser completamente respetadas, debiendo solamente ser áreas libres de construcción o áreas con jardín y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios públicos básicos se alojen en el área de las citadas servidumbres de paso.

Artículo 213. Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, previamente se deberá tramitar ante la Secretaría o Dirección la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Programa, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 214. En cualquier obra de habilitación, rehabilitación, o recarpeteo de pavimentos, el nivel terminado del pavimento deberá tener el mismo nivel de las alcantarillas e imbornales, en caso de diferencias, se deberán realizar los ajustes necesarios a las alcantarillas e imbornales.

Artículo 215. Las obras de drenaje pluvial a que están obligados a realizar los interesados en ejecutar un fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o una edificación, podrán resolverse, entre otras, mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría o Dirección.

Se podrán habilitar en los camellones de las vías públicas, en el espacio de las áreas verdes o de cesión municipal, de circulación y/o recreación, sistemas de captación, retención y conducción de escurrimientos pluviales, en una modalidad de camellones drenantes.





Artículo 216. En los cauces de los ríos y/o de arroyos, se deberá limitar o demarcar el derecho pluvial mediante corridas hidráulicas simulando avenidas con gastos hidrológicos estimados con periodos de retorno (Tr) de 50 - cincuenta años, determinando los niveles máximos esperados, a fin de evitar zonas de riesgo para futuros asentamientos humanos. Cuando el resultado obtenido sea diferente a los requerimientos indicados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), se tomará el que resulte mayor.

La demarcación de ríos y/o de arroyos puede ser a solicitud del propietario del inmueble en el cual se encuentra, de la Secretaría o Dirección, ésta autoridad determinará una franja de seguridad y protección en todo cauce de ríos, arroyos o cañadas, misma que debe ser de 10.00m - diez metros de ancho, paralelos en cada uno de sus costados, o bien la que se indique en el Reglamento para las Construcciones del Municipio, la que resulte mayor.

Artículo 217. Se deberá limpiar y proteger los cauces de ríos, arroyos y demás escurrimientos naturales, efectuando el mantenimiento adecuado a la infraestructura existente. En las áreas de crecimiento urbano el interesado en desarrollar y/o fraccionar deberá construir la infraestructura pluvial que el desarrollo y/o fraccionamiento requiera.

Se prohíbe obstruir, bloquear, reencauzar, alterar o modificar, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, cualquier cuenca, cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales, salvo que la Secretaría o Dirección lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidrológico e hidráulico y diseño de las obras de drenaje pluvial.

Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir y evitar el arrastre de aguas, de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, por lo que, antes de iniciar cualquier construcción u obra deben habilitar un dique provisional de contención que cumpla con los fines antes citados.

Artículo 218. Se deberá presentar un estudio hidrológico e hidráulico, cuando se solicite la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, una Licencia de Construcción, Licencia de Uso de Edificación, o Licencia de Uso de Suelo para cualquier tipo de intervención en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo alto, así como de riesgo muy alto, de tipo hidrometeorológico, identificados en el Atlas de Riesgos Municipal, o en el Atlas de Riesgos Estatal, así como en el Programa, y demás estudios, planes y programas en materia de drenaje pluvial.

El estudio hidrológico e hidráulico deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

- I. Se deberá considerar un periodo de retorno (Tr) de 50-cincuenta años;



- II. Entregar plano topográfico actualizado del predio, lote o unidad de propiedad privativa, con elaboración de máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 0.50cm - cincuenta centímetros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno;
- III. En caso de tratarse de un predio, lote o unidad de propiedad privativa, que se encuentre colindante a las riberas de ríos o arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para la demarcación de cada arroyo, o conforme a lo indicado en el artículo 216 de este Reglamento;
- IV. Presentar en archivo electrónico la ubicación geo-referenciada del predio, lote o unidad de propiedad privativa, en relación a los límites de las áreas naturales protegidas federales o estatales (en caso de existir colindancia) así como el plano y diseño del drenaje pluvial definitivo, en formato digital de AUTOCAD;
- V. Plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio, lote o unidad de propiedad privativa;
- VI. Presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado), además deberá presentar el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas, así mismo deberá presentar las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades, en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial deberá presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes;
- VII. Anexo fotográfico del lugar que muestren la situación actual del terreno y del entorno urbano, enfocando las siguientes perspectivas:
 - a. Fotografías panorámicas de las cañadas naturales y cuencas hidrológicas.
 - b. Fotografías de la profundidad y ancho de arroyos y escurrimientos.
 - c. Fotografías de los puntos de entrada y salida de los escurrimientos.
 - d. Fotografías de los posibles desvíos de escurrimientos por construcción de bardas, rellenos, vialidades o edificaciones.
 - e. Fotografías de las obras de infraestructura pluvial al interior del predio (ductos, canales, rejillas), así como en un radio de 200.00m - doscientos metros al exterior del mismo, con miras de incorporar el gasto sobre estas obras.
 - f. Fotografías con dimensionamiento de las obras pluviales existentes.
 - g. Fotografías con aspectos de la cubierta vegetal al interior del predio.
 - h. Fotografías referentes a las pendientes o desnivel de la superficie del terreno.

Los anteriores requisitos se deberán presentar con las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría o Dirección tanto en formato papel, así como en formato electrónico (CD o USB) necesarios donde se contenga la información requerida en archivos



144





con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato Autocad Georeferenciado.

Artículo 219. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

- I. Lineamientos de carácter estructural, y
- II. Lineamientos de carácter no estructural.

Artículo 220. Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; y cuando se trate de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal se debe garantizar la calidad de la obra por el término de 3 - tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente;
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos;
- III. Construcción o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades;
- IV. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes. Estos cauces no deben ser obstruidos;
- V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos;
- VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc., respetando las leyes y reglamentos aplicables;
- VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados; y



- VIII. Las que señalen o indiquen los dictámenes hidrológicos específicos que para tal efecto realice la Autoridad competente, dentro del procedimiento de autorización la urbanización del suelo o de la construcción.

Artículo 221. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial existente.

Serán aplicables en las áreas urbanas, en donde se pretendan realizar acciones de crecimiento, donde no exista infraestructura pluvial o la existente sea insuficiente para el manejo y conducción de los escurrimientos pluviales, debiendo observarse lo siguiente:

- I. Mitigar el caudal generado por las lluvias, debido a las actividades de construcción;
- II. El interesado en construir deberá establecer en el estudio hidrológico correspondiente, el volumen de escurrimientos a retener y las medidas mitigadoras o sistemas de detención;
- III. La Secretaría o Dirección evaluará el estudio hidrológico y, en su caso, autorizará las obras, medidas de mitigación o sistemas de detención que se requieran;
- IV. El interesado deberá realizar las medidas de mitigación o sistemas de detención, en forma conjunta con las obras de construcción del inmueble; y
- V. Aplicación del concepto de "Impacto Cero en Escurrimientos" en todo proyecto, lo que significa que el "pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno", y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y aprobados por la Dirección.

Artículo 222. Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales de las aguas pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o, en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA);
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 - un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% - veinte por ciento de área interior libre.

146



- Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 - un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20% - veinte por ciento de área interior libre;
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que, además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
 - V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, que indiquen que el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación realizar las obras necesarias para captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada lote, unidad de propiedad privativa o predio;
 - VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
 - VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y
 - VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

Artículo 223. En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

Artículo 224. Además de lo dispuesto en los artículos que anteceden, de éste Capítulo IV, se deberá cumplir con lo que establece el Reglamento de Construcción de este Municipio, en materia de obras de urbanización.



CAPÍTULO V

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA



Artículo 225. Son obras de urbanización las indicadas en el artículo 208 de la Ley. Las obras mínimas de urbanización requeridas en las zonas urbanizables, así como en las zonas urbanas del Municipio, serán las que establezca la Ley, según la clasificación o el tipo de fraccionamiento. Tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal se deben de habilitar las obras de urbanización que correspondan, y serán las que se establecen en la Ley para los fraccionamientos, según el tipo de desarrollo que se solicite. Cuando no se trate de fraccionamientos o de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el Municipio o cualquier particular interesado, podrá solicitar la autorización de la construcción o habilitación de la obra de urbanización que sea de su interés y necesidad realizar, siempre y cuando se ubiquen en una zona en la que sea permitido realizar dicha acción.

CAPÍTULO VI

OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO PARA DESTINOS, REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA

Artículo 226. Se entiende por equipamiento, al conjunto de edificios e instalaciones en los que se prestan los servicios públicos o privados para atender las necesidades básicas de la población, se trata de usos complementarios al habitacional. Las instalaciones o edificios privados son centros de trabajo que generan una importante atracción y tienen un impacto significativo en la ciudad.

El equipamiento urbano es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos, y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.

Artículo 227. Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

La clasificación de los espacios abiertos y/o áreas verdes es la establecida en el artículo 143, segundo párrafo, de la Ley.

La clasificación de los destinos de equipamiento será lo que se indica en el artículo 144 de la Ley, y se debe distribuir como lo indica el artículo 145 de la referida Ley.

Las estancias infantiles o para adultos mayores, espacios culturales, hospitales, clínicas, y otros similares que se desarrollen por particulares en inmuebles de propiedad privada, también se considerarán como equipamiento, aún y cuando para su desarrollo se requiera una licencia de uso de suelo, y no de destino del suelo.

La clasificación de los destinos de infraestructura será lo que se indica en el artículo 146 de la Ley.



Artículo 228. Las áreas de cesión al municipio preferentemente serán utilizadas para la edificación del equipamiento urbano que se establece en la Ley, acorde al tipo de





fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o edificación que dé origen a la cesión municipal.

A falta de disposición de la Ley, en las zonas habitacionales las áreas de cesión al municipio se podrán utilizar preferentemente para caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias o secundarias, preparatorias, escuelas de educación técnica públicas, guardería o estancia infantil o de la tercera edad, centro polivalente y asistencia pública, gimnasios y albercas públicas, oficinas de correos y/o telégrafos, bibliotecas, museos o espacios culturales públicos, canchas deportivas, servicios públicos de seguridad pública, tránsito, de protección civil o de clínica, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas, capillas de velación, centros de geriatría o para asistencia a adultos mayores.

En las zonas no habitacionales las áreas de cesión al municipio se podrán utilizar para caseta de vigilancia pública, guardería o estancia infantil o de la tercera edad, centro polivalente y asistencia pública, capillas de velación, estaciones de bomberos, gimnasios y albercas públicas, oficinas de correos y telégrafos, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas.

En todos los casos, cuando menos el 60% - sesenta por ciento, del área del lote o suelo cedido para las áreas municipales, deben conservarse en su totalidad como áreas verdes con infraestructura para su utilización como parques públicos.

Artículo 229. Los destinos de equipamiento descritos en el artículo anterior se considerarán como un giro o aprovechamiento permitido, aún y cuando no se indique expresamente en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa.

Artículo 230. Cuando el área de cesión al municipio se origine por la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal de tipo habitacional, también se deberá habilitar con las obras e instalaciones que se indican en el artículo 215 de la Ley.

Artículo 231. La Secretaría o Dirección fomentará la concentración de las áreas de cesión municipal, para su mejor aprovechamiento y que se pueda realizar la instalación de los equipamientos urbanos para dar servicio a un barrio, a un grupo de barrios o un sector urbano.

CAPÍTULO VII
NORMAS PARA REGULAR EL ESPACIO PÚBLICO Y LA PROTECCIÓN A LA IMAGEN Y ESTÉTICA URBANA

149



Artículo 232. Para conservar la imagen urbana del centro de población de este Municipio, los interesados en realizar proyectos urbanos, edificaciones o construcciones, o actividades en el espacio público, deberán sujetarse, además, a las siguientes normas:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, utilizando materiales y colores similares, acabados y forma, integrándolas al entorno urbano, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se deben conservar y proteger los elementos naturales característicos y distintivos del centro de población y sus barrios;
- III. Los propietarios de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa están obligados a participar en la conservación de sus edificaciones y/o inmuebles, así como de su entorno urbano, manteniéndolos en buen estado, tanto estructuralmente como en su aspecto o imagen, limpieza e higiene, lo anterior es responsabilidad de las autoridades por lo que respecta a las edificaciones o al espacio público, según de quien sea su propietario;
- IV. Los propietarios de lotes ubicados en la zona de centro histórico, así como de edificaciones o construcciones con valor histórico, cultural o artístico, deberán de cumplir con los lineamientos que le establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia, y con las normas del Título Quinto, Capítulo VII, DE LAS ZONAS ESPECIALES: CENTRO HISTÓRICO E INMUEBLES DEL PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO, sin menoscabo de aplicar las previstas en el presente Reglamento, que le resulte aplicables, en lo que no se contrapongan; y
- V. El aprovechamiento o la ocupación del espacio público por cualquier persona debe sujetarse a lo que dispone la Ley, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de este Municipio en materia de comercio ambulante, fijo o semifijo.

Artículo 233. La localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas o estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado se regulará por las disposiciones del artículo 3 de la Ley de Señalamientos Viales Para el Estado de Nuevo León, por lo dispuesto en el Programa, en la reglamentación en materia de anuncios de este Reglamento y/o en el Reglamento de Anuncios vigente en este Municipio.

Los tipos de anuncios, así como los lugares en los que será permitida su instalación o construcción será materia del Reglamento de Anuncios vigente en este Municipio.



Artículo 234. Las estructuras, postes, transformadores, o subestaciones deben contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar,

150



ajustándose a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales.

La infraestructura para telecomunicaciones y/o radiodifusión, así como las estructuras de soporte o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación, cuando se construyan o instalen en el espacio público o que sean visibles desde el espacio público, deben contar con un diseño acorde a su entorno, integrándose al paisaje urbano, como lo dispone el artículo 252 de la Ley.

Las estructuras de soporte o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación, se deberán ubicar o instalar en zonas donde se permitan, según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa, cumpliendo además con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos;
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad estructural que señala este Reglamento, el Reglamento de Construcción de este Municipio y con las demás disposiciones de carácter general aplicables;
- IV. Que los colores a utilizar en la estructura sean neutros: gris, ocre, entre otros;
- V. Que la iluminación a utilizar sea fija, no estará permitida la luz estroboscópica; y
- VI. Que se integren lo más posible a la imagen urbana, para lo cual se permitirá utilizar como antenas las instalaciones que tengan otro uso, como luminarias, torres de observación, depósitos de agua, etc., que pueden adecuarse para que se simule o tenga la apariencia de árboles, entre otras opciones.

Artículo 235. Las características físicas para los espacios abiertos urbanos como plazas, parques o jardines en los nuevos desarrollos serán aquellas que marquen la Ley y este Reglamento.

La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de 2.0 - dos metros y su acabado debe ser de material antiderrapante, arcilla compactada, asfalto, concreto ecológico o similares.

Artículo 236. Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos de 5.00m - cinco metros, para permitir la libre circulación de los vehículos de carga, o bien la que se indique en el Reglamento de Construcciones del Municipio, la que resulte mayor, deben de tener un ancho de 3.00m - tres metros, las rampas, escaleras o elevadores, no deberán obstruir las aceras, deben cumplir con las normas para la protección de los derechos de las Personas con Discapacidad previstas en el Reglamento antes citado, y debe ubicarse su desplante en área de propiedad






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

colindante, a la banqueta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 169, fracción XV, inciso b), de la Ley, Se procurará que los elementos de los puentes peatonales armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se instalen.

Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y/o el dictamen técnico de la Secretaría o Dirección de Vialidad y Tránsito y el visto bueno por parte de la Dirección de Patrimonio Municipal, además, cuando se trate de concesiones para utilizar el espacio aéreo de la vía pública con estas instalaciones, se debe obtener previamente el acuerdo favorable del Ayuntamiento.

Artículo 237. La iluminación de los espacios urbanos públicos como plazas, parques, jardines, vialidad, túneles y obras complementarias debe respetar la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-2012 o aquella que la sustituya.

Artículo 238. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

Artículo 239. Salvo los supuestos previstos en el Reglamento de Construcciones del Municipio, en ningún otro caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público.

Los cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos que se instalen en el área de las aceras, no deberán obstruir el espacio de la banqueta o del área de circulación peatonal, debiendo cumplir además con lo indicado en el presente Reglamento, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, con el Reglamento de Construcciones del Municipio, con las normas para la protección de los derechos de las Personas con Discapacidad, y con las demás disposiciones de carácter general aplicables. Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

Artículo 240. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, en los términos de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Municipio.

Artículo 241. Los propietarios o poseedores de lotes, unidades de propiedad privativa o predios que se encuentren baldíos y estén ubicados dentro del perímetro del área urbana de este Municipio, deberán mantenerlos limpios y deshierbados, cuando la altura de la hierba rebasa 30cm - treinta centímetros, lo anterior debe realizarse en los plazos y/o

AmB.

152





períodos que dispone el Artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León. La Secretaría o Dirección, o la autoridad competente en materia de lotes o inmuebles baldíos, en uso de las atribuciones de inspección y vigilancia, estará facultada para ordenar y realizar inspecciones a los lotes, unidades de propiedad privativa o predios a fin de constatar que se dé cumplimiento a dicha obligación, la cual será exigible una vez que transcurran los plazos indicados en la norma antes citada.

Para la limpieza de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, se tomarán en cuenta las disposiciones aplicables en Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Ambiental del Municipio, a fin de evitar la erosión del suelo.

TÍTULO NOVENO
DEL PROCEDIMIENTO Y LOS REQUISITOS PARA OBTENER LAS LICENCIAS Y
AUTORIZACIONES
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 242. Para realizar cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y demás acciones de crecimiento urbano, los interesados deben solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias o autorizaciones municipales correspondientes.

Las licencias y autorizaciones en todo momento deben ser expedidas conforme a lo dispuesto en la Ley, en el Programa y en este Reglamento, y conforme a las demás disposiciones legales y administrativas de carácter general aplicables. Cualquier autorización otorgada en contravención a las disposiciones normativas conducentes, es nula de pleno derecho.

La expedición de la Licencia de Construcción, ya sea para obra nueva o para demolición, remodelación, ampliación u otras obras se regularán, además de lo indicado en los párrafos anteriores, por las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Municipio y del Reglamento de Protección Ambiental del Municipio.

Artículo 243. No darán inicio a los trámites, ni se integrará y se le asignará número a ningún expediente de licencia o autorización de las acciones urbanísticas previstas en la Ley o en el presente Reglamento, si no se presenta la correspondiente solicitud del interesado.

La Secretaría o Dirección debe integrar el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud. Una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente en aquellos casos en los que se le confieren atribuciones para hacerlo.

CMB



Artículo 244. En los casos previstos en este Reglamento donde se requiera la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría o Dirección, de oficio y antes de que se resuelva la solicitud, debe solicitar por una sola ocasión tal opinión. Este Consejo está obligado a emitir su opinión en la misma sesión en que se presente la solicitud, la cual puede ser emitida en el sentido favorable a lo solicitado, o bien en contra o en abstención.

En los casos previstos en este Reglamento donde se requiera la opinión favorable de la Comisión para la resolución de una solicitud y su trámite, la Secretaría o Dirección, de oficio y antes de que se resuelva la solicitud, debe solicitar por una sola ocasión tal opinión. La Comisión está obligada a emitir su opinión en la misma sesión en que se presente la petición, la cual puede ser emitida en el sentido favorable a lo solicitado, o bien en contra, o acordar que se complemente con información, estudios o documentos necesarios para emitir su postura con mayor sustento, en éste último caso, se deberá analizar el asunto en la próxima sesión de la Comisión, salvo que el interesado no haya complementado el expediente con lo solicitado.

Para todos los casos en que se requiera el visto bueno de la Comisión conforme al presente Reglamento, una vez solicitada la opinión del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría o Dirección generará un dictamen técnico debidamente fundado y motivado para presentarse ante la Comisión, quien otorgará o negará su visto bueno, según corresponda. En caso de otorgarse el visto bueno, la Secretaría o Dirección procederá a otorgar y notificar la autorización y licencia correspondiente. En caso de negarse el visto bueno, se tendrá por negada la solicitud con sustento en las consideraciones de hecho y de derecho esgrimidas por la Comisión, lo cual será notificado al solicitante por la Secretaría o Dirección.

No se requerirán las opiniones a que se refieren los párrafos que anteceden cuando la Secretaría o Dirección haya prevenido al interesado para que complemente su solicitud con los documentos que se requieren para el trámite o para aclarar la petición o completarla con más información, y éste aún no los haya presentado, o bien cuando se haya ordenado el desechamiento del trámite por no atender la preventiva en tiempo y/o con todo lo requerido.

Artículo 245. En las solicitudes y trámites que sean competencia del Republicano Ayuntamiento resolver, integrado debidamente el expediente, la Secretaría o Dirección lo enviará a la Comisión, dirigiendo el oficio al Presidente de la Comisión, para el desahogo de las diligencias y la emisión del dictamen y puntos de acuerdo, los cuales se presentarán al pleno del Ayuntamiento para resolver lo procedente.



Una vez que el Ayuntamiento expidió la resolución a las peticiones que resulten de su competencia, el Secretario del Ayuntamiento, por oficio, notificará la misma a la Secretaría

154





o Dirección, de ser en sentido favorable al interesado y previo al cumplimiento de pago de los derechos, en su caso de las multas, y de la presentación de garantías o fianzas a las que haya lugar, la Secretaría o Dirección expedirá el acuerdo y los instructivos que contengan la transcripción del dictamen o resolución que aprobó el Ayuntamiento, lo anterior en un plazo de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que el interesado dio cumplimiento a los requisitos mencionados anteriormente, y le notificará formalmente la licencia o autorización al interesado, en un término de 5 - cinco días hábiles, contados a partir de la expedición de la resolución antes referida.

Cuando el interesado suscriba convenio con la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal para pagar la multa en parcialidades, se procederá en los términos del párrafo inmediato anterior, una vez que se entregue copia simple del convenio a la Secretaría o Dirección.

En los trámites o peticiones que el Ayuntamiento resuelva en sentido negativo a la petición del particular, la Secretaría o Dirección expedirá el acuerdo y los instructivos que contengan la transcripción del dictamen o resolución que aprobó el Ayuntamiento, lo anterior en un plazo de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que reciba el oficio de la Secretaría del Ayuntamiento.

Artículo 246. Las solicitudes de licencias o autorizaciones deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en original o copia certificada, cuando así lo establezca el Reglamento.

Cuando en este Reglamento establezca que un requisito se debe presentar en formato digital, se entregarán dos ejemplares del mismo. La Secretaría o Dirección conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

Para la celeridad en los trámites, el Ayuntamiento podrá emitir disposiciones generales determinando los formatos electrónicos compatibles con los requisitos de la Secretaría y la necesidad de presentar copias adicionales a las aquí señaladas.

Artículo 247. La Secretaría o Dirección, por conducto del personal que tiene las atribuciones de recibir las solicitudes de licencias o de autorizaciones, debe estampar un sello con la fecha de recibido en el original de la solicitud presentada, así como en una copia fotostática de la misma. Ésta última se entregará al particular para el seguimiento de su trámite.

Cuando el trámite se realice mediante los medios de comunicación electrónica, la recepción de la solicitud y de los requisitos se acreditará mediante los archivos electrónicos que el respectivo sistema genere.



Artículo 248. En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Secretaría o Dirección, de conformidad con lo que dispone el artículo 400 de la Ley, procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación faltante dentro de los 10 - diez días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, concediéndosele al solicitante un plazo de 20 - veinte días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación para presentar la documentación e información requerida. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, o si la presenta una vez que el plazo ha expirado, la Dirección desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

Artículo 249. El Ayuntamiento, la Secretaría o Dirección, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben resolver cada una de las solicitudes de licencias o autorizaciones presentadas, en los plazos señalados en la Ley, o bien los establecidos en el presente Reglamento, el que resulte menor.

Si en la Ley o Reglamento no se establece un plazo específico para resolver determinado trámite o solicitud, la autoridad municipal competente debe resolverlo dentro de los siguientes 45 - cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la fecha en que se haya recibido la solicitud, siempre y cuando el trámite cuente con toda la documentación requerida por la Ley y este Reglamento, conforme se indica en el artículo 401 de la Ley.

En caso de que la autoridad competente sea omisa y no se notifique la resolución del trámite solicitado en el término indicado, éste se considerara negado, sin perjuicio de que, mediante resolución expresa posterior, se resuelva lo que en derecho proceda a la solicitud presentada o peticionada.

Artículo 250. Todas las resoluciones de las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano deben cumplir, mínimo, con lo siguiente:

- I. Hacerse constar por escrito y con la firma autógrafa de la autoridad que lo expida, excepto en los casos que se permiten expedirla mediante los medios de comunicación electrónica, en que la firma del funcionario que emite la licencia o autorización, o que las niega, también será electrónica;
- II. Expresar la fecha en que se recibió la solicitud correspondiente, el nombre completo de la persona que hace la petición, su domicilio, la identificación o número de expediente catastral del inmueble respecto del cual se solicita la licencia o





autorización, su superficie y ubicación, la actividad, giro o aprovechamiento que se solicita se apruebe o autorice, y demás información que se indica en las disposiciones de la Ley o de este Reglamento, para cada licencia o resolución;

- I. Expresar su motivación y el debido fundamento jurídico;
- II. Sujetarse a lo previsto en la Ley, el Programa, este Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas de carácter general aplicables según sea el caso; y
- III. Señalar el lugar y la fecha de su emisión.

Las citadas autoridades municipales deben sujetar sus resoluciones a los principios de celeridad, eficacia, transparencia y legalidad.

La Secretaría o Dirección en todo momento podrá verificar con las autoridades correspondientes, la autenticidad de los documentos presentados por el solicitante.

Artículo 251. Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en este Reglamento, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación bajo el trámite de Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), deben hacerse por escrito, o bien de manera electrónica en aquellos casos contemplados en este Reglamento, de conformidad con lo siguiente:

- I. Las solicitudes deben realizarse en los formatos emitidos por la Secretaría o Dirección, con firma autógrafa del solicitante, expresando su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, el teléfono, su correo electrónico, en su caso, el nombre de la persona que se autoriza para oír y recibir notificaciones, la ubicación del inmueble para el cual se está realizando la solicitud de licencia o autorización, su número de expediente catastral y su superficie. En caso de no existir formato para el trámite en cuestión, la solicitud se realizará mediante escrito libre al que se refiere la fracción III de este artículo. En todas las solicitudes de licencia o de autorización se deben presentar, además de los documentos señalados para cada trámite, los documentos e información siguiente:
 - a) Plano donde se identifique la localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio respecto del cual se solicita el trámite;
 - b) Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, unidad de propiedad privativa o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
 - c) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario del lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de su apoderado o representante legal;
 - d) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda;





Galeana


Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- e) En caso de existir licencias y/o autorizaciones relativas al lote, unidad de propiedad privativa o predio, copia simple de las mismas;
 - f) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - g) En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas;
 - h) Comprobante de pago de derechos correspondientes, sólo cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite;
 - i) Al menos cuatro fotografías que muestren la situación actual del lote, unidad de propiedad privativa o predio;
 - j) Copia simple del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y
 - k) En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
- II. Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, señalando domicilio para recibir notificaciones, su número de teléfono, correo electrónico y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibir las notificaciones;
- III. Precisar por escrito lo que se pide y/o, en su caso, expresar los antecedentes relacionados a la misma; y
- IV. Especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, en caso de omisión, se tendrá como fecha la del día de su ingreso o presentación ante la Secretaría o Dirección.

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento para el trámite que corresponda.

Artículo 252. En el ámbito de sus respectivas competencias, el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, así como la Secretaría o Dirección son las autoridades competentes para resolver las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano de conformidad con la Ley, el Programa y este Reglamento.

Artículo 253. Las licencias o autorizaciones en materia de desarrollo urbano que los interesados pueden solicitar a las autoridades municipales competentes son:

- I. Autorización de Fraccionamientos, que de conformidad con el artículo 258 de la Ley se compone de etapas, y para cada una se requiere de su respectiva autorización, esas etapas son las siguientes: 
- a) Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
- b) Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
- c) Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
- d) Proyecto de Rasantes;

158





- e) Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
 - f) Proyecto de ventas y, en su caso, garantía suficiente;
 - g) Prórrogas para la terminación de obras de urbanización;
 - h) Constancia de terminación de obras de urbanización, liberación de garantías y garantía contra vicios ocultos; y
 - i) Municipalización.
- II. Autorización de Conjuntos Urbanos Sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, que de conformidad con el artículo 293 de la Ley se compone de etapas, y para cada una se requiere de su respectiva autorización, esas etapas son las siguientes:
- a) Factibilidad de urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
 - b) Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
 - c) Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
 - d) Proyecto de Rasantes;
 - e) Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
 - f) Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
 - g) Prórrogas para la terminación de obras de urbanización; y
 - h) Constancia de terminación de obras de urbanización en condominio, liberación de garantías;
 - III. Autorización de Conjuntos Urbanos Sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Vertical;
 - IV. Autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones o parcelaciones;
 - V. Factibilidad de uso de suelo;
 - VI. Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico;
 - VII. Licencia de uso de suelo;
 - VIII. Licencia de uso de edificación;
 - IX. Cambio de lineamientos;
 - X. Homologación de uso de suelo;
 - XI. Otros que se indiquen en el presente Reglamento.

La licencia de construcción, las prórrogas y la constancia de terminación de obras se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Municipio, sin perjuicio de que la licencia de construcción se tramite conjuntamente con otra licencia, como se indica en el artículo 255 de este Reglamento.

Artículo 254. Tratándose de las autorizaciones de fraccionamientos, el interesado podrá solicitar conjuntamente la tramitación de varias de las etapas, para que se integre y se resuelvan en un solo expediente y en la misma resolución, siempre y cuando las etapas y autorizaciones que se soliciten sean conforme a los grupos indicados en el artículo 284 de la Ley.



Cuando se trate de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, igualmente se puede proceder como lo indica el párrafo que antecede, siempre y cuando las etapas y autorizaciones que se soliciten sean conforme a los grupos indicados en el artículo 302 de la Ley.

Artículo 255. Cuando por las características del proyecto, por su ubicación o por los motivos que exprese el interesado, y que éste estime conveniente integrarlas en una única solicitud, se podrán tramitar conjuntamente lo siguiente:

- I. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;
- II. La factibilidad de uso de suelo, y los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- III. Los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo;
- IV. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de construcción;
- V. La factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- VI. La licencia de construcción y la licencia de uso de edificación;
- VII. Tratándose de edificaciones existentes, la factibilidad de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo, y la licencia de uso de edificación.

CAPÍTULO II
DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES MEDIANTE EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN
ELECTRÓNICA Y LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES.
SECCIÓN PRIMERA
DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES MEDIANTE EL SISTEMA DE COMUNICACIÓN
ELECTRÓNICA

Artículo 256. Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto establecer los procedimientos para solicitar y, en su caso, obtener las Licencias de uso de suelo, de uso de edificación, autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones o parcelaciones, fraccionamientos o conjuntos urbanos, en sus diversas etapas, y demás autorizaciones previstas en el presente Reglamento y en la Ley, por medios de comunicación electrónica, por lo cual serán aplicables a este Capítulo los conceptos establecidos en la Ley Sobre Gobierno Electrónico y Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado.



Artículo 257. Las solicitudes de licencias o de autorizaciones que se permite tramitar mediante los medios de comunicación electrónica serán para los casos de lotes, predios o unidades de propiedad privativa u obras que tengan las siguientes características:

160





- I. Que se trate de edificaciones de hasta 300m² - trescientos metros cuadrados de construcción;
- II. Que la edificación comprenda máximo 3 - tres niveles de construcción, sin contar el o los niveles del sótano, y que en total no superen los 300m² - trescientos metros cuadrados de losa.
- III. Que la superficie del terreno sea menor a 1,000m² - mil metros cuadrados; tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal que la superficie de terreno sea menor a 20,000m² - veinte mil metros cuadrados;
- IV. Que el inmueble se ubique en una zona urbana o urbanizable;
- V. Que el área en la que se solicita la licencia o autorización no cuente con pendientes de suelo mayores al 45% - cuarenta y cinco por ciento, de existir éstas pendientes, esas áreas quedarán excluidas de la autorización y de habilitar en las mismas cualquier obra de urbanización;
- VI. Que lo solicitado no se trate de un trámite en el que se tenga que requerir la opinión favorable o autorización del Consejo Municipal o de la Comisión.
- VII. Que lo solicitado no sea un trámite de licencia o autorización que sea competencia del Republicano Ayuntamiento resolver;
- VIII. Que el inmueble no se encuentre en una área natural protegida o área de preservación ecológica ya sea federal, estatal o municipal; y
- IX. Que no se ubique en una zona de riesgo alto, riesgo muy alto o riesgo muy alto no mitigables, previsto en un atlas de riesgo estatal o del municipio.

Son de aplicación supletoria, para la expedición de la licencia de uso de edificación por medios de comunicación electrónica, la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Nuevo León, y el Reglamento de Construcciones del Municipio.

Artículo 258. En la aplicación del Sistema de expedición de licencias o de autorizaciones, a que se refieren los artículos 256 y 257 de este Reglamento, mediante los medios de comunicación electrónica la Secretaría o Dirección, o la autoridad con facultades delegadas, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Administrar y ser responsable del sistema;
- II. Expedir o negar las licencias y/o las autorizaciones en términos del presente Reglamento;
- III. Proporcionar a los solicitantes los servicios de apoyo y orientación de los trámites de las solicitudes que se presenten, a través del sistema antes citado;
- IV. Registrar y canalizar las sugerencias, propuestas, quejas o denuncias ciudadanas, relacionadas con el funcionamiento y operación del referido sistema, para efectos de su mejora continua;
- V. Generar y validar estadísticas e informes de las licencias o autorizaciones emitidas por estos medios de comunicación;



- VI. Acordar la realización de las medidas necesarias para el cumplimiento del presente Reglamento, así como resolver las situaciones no previstas, y en los casos necesarios, proponer al Ayuntamiento las reformas que resulten necesarias al presente Reglamento para mejorar el funcionamiento del sistema de comunicación electrónica;
- VII. Implementar y promover el desarrollo de los mecanismos para simplificar, facilitar y agilizar los trámites que se canalicen mediante los medios de comunicación electrónica;
- VIII. Notificar por oficio o en forma electrónica, mediante el uso de los sitios web, a la Dirección de Protección Civil, a la Dirección de Ecología, así como a los subordinados jerárquicos, cuando ingrese una solicitud de licencia en el Sistema, para efecto de que procedan a analizar la solicitud y emitir los dictámenes correspondientes;
- IX. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 259. Quienes presenten a la Secretaría o Dirección una solicitud de licencia o de autorización de las indicadas en el artículo 256 de este Reglamento, a través del Sistema, tienen, de manera general y no limitativa, además las siguientes obligaciones:

- I. Señalar una dirección de correo electrónico para recibir, cuando corresponda, mensajes de datos y documentos electrónicos en relación a su petición;
- II. En su caso, manifestar expresamente por sí o a través de las personas autorizadas por los mismos, su conformidad para que los actos, acuerdos y/o resoluciones que se efectúen o expidan con motivo de su solicitud de la licencia o autorización, desde su inicio hasta su conclusión, se realicen a través de medios de comunicación electrónica;
- III. Realizar y aceptar la autoclasificación del trámite a través del Sistema, así como ingresar los datos y documentos para la gestión de trámites a través del Sistema; y
- IV. Las demás que le establezcan este Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 260. Los procedimientos establecidos en Sistema de expedición de licencias o autorizaciones mediante los medios de comunicación electrónica se podrán realizar, de manera parcial o total, por medios de comunicación electrónica en términos de la Ley sobre Gobierno Electrónico y Fomento al Uso de las Tecnologías de la Información del Estado.

Para el procedimiento total en medios de comunicación electrónica, la firma electrónica avanzada será obligatoria, tanto para las autoridades como para los solicitantes.

Artículo 261. Cuando el solicitante de la licencia no cuenta con la firma electrónica avanzada podrá gestionar las licencias a través del Sistema bajo un esquema parcial, el cual permite que la solicitud y, en su caso, el desahogo de la prevención, se entreguen de forma presencial en la Ventanilla Única de Trámites.

162





En este caso, el funcionario público de la Ventanilla Única de Trámites generará y entregará una clave única al solicitante, previa acreditación de su personalidad, con la cual tendrá acceso a su tablero electrónico.

En el esquema parcial, la documentación que deba ser suscrita por el solicitante en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables, será firmada autógrafamente. Cuando este Reglamento establezca como requisito la firma, se entenderá la firma electrónica avanzada o la firma autógrafa.

Artículo 262. La presentación de información, la emisión de actos y las actuaciones electrónicas podrán gestionarse por medio del Sistema, el cual permitirá el envío y recepción de información, así como la consulta y seguimiento respecto de los procedimientos de los trámites por parte de los interesados y las autoridades que lo utilicen conforme a lo dispuesto por este Reglamento.

Aún y con la opción indicada en lo dispuesto por el artículo 259 fracción II, de este Reglamento, el solicitante podrá requerir expresamente que la resolución y, en su caso, la preventiva, se notifiquen en el domicilio que haya señalado al inicio de su solicitud, tratándose de la resolución que conceda o autorice la licencia o autorización, se podrá realizar la notificación previo el cumplimiento del pago de los derechos municipales.

Artículo 263. Para la operación del Sistema se considerarán como horas hábiles las comprendidas de las 8:00 a las 17:00 horas; y como días hábiles de lunes a viernes, excepto los días 1° de enero, el primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero, el tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo, el 1° y 5 de mayo, el 16 de septiembre, el 12 de octubre, el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre, el 25 de diciembre, el día que corresponda de cada seis años, al efectuarse la toma de posesión o cambio de poderes del Presidente de la República, así como los que el Ayuntamiento o la Administración Municipal suspenda las labores, por motivo de las vacaciones o asuetos, por circunstancias especiales como epidemias, riesgos naturales o por causa de fuerza mayor, o por determinación de otras disposiciones legales o contractuales, también serán días inhábiles el sábado y el domingo.

El solicitante podrá enviar la solicitud de las licencias a través del Sistema cualquier día y hora, sin embargo, se computarán los términos de respuesta y se tendrá por recibida a partir del día y hora hábil siguiente para todos los efectos legales.

Artículo 264. En caso de que la fecha límite del plazo o término establecido para que los solicitantes de la licencia o autorización, mediante el uso del Sistema, deban de presentar la información o para que la Secretaría o Dirección, o la autoridad con facultades



delegadas, deba dictar un acuerdo o una resolución, sea un día inhábil, dicho plazo o término se recorrerá al día hábil siguiente.

Los plazos previstos en el presente Capítulo de este Reglamento empezarán a correr el día hábil siguiente en que hayan surtido efectos los envíos o las notificaciones correspondientes.

Artículo 265. Para obtener la Licencia o autorizaciones indicadas en los artículos 256 y 257 de este Reglamento, mediante el Sistema de Comunicación Electrónica los solicitantes deberán presentar a la Secretaría o Dirección la información y documentos siguientes:

- I. Información relacionada con el solicitante:
 - a) Nombre completo;
 - b) Domicilio o lugar de residencia, y domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro del municipio o del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León;
 - c) Número de teléfono y su correo electrónico; y
 - d) Nombre completo de la persona que se autoriza para oír y recibir notificaciones, su número de teléfono y su correo electrónico.
- II. Información relacionada con el propietario del inmueble, en caso de que sea distinto al solicitante:
 - a) Nombre completo;
 - b) Domicilio o lugar de residencia, y domicilio para oír y recibir notificaciones, en el municipio o dentro del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León;
 - c) Número de teléfono y, en su caso, su correo electrónico; y
 - d) Nombre completo de la persona que se autoriza para oír y recibir notificaciones, su número de teléfono y su correo electrónico.
- III. Información respecto al predio, lote o unidad de propiedad privativa en la que se pretende realizar las actividades o acción urbanísticas:
 - a) Ubicación, indicando el nombre de la vía pública al que da frente, colonia o fraccionamiento, o bien la zona, barrio o sector en caso de no derivarse de un fraccionamiento;
 - b) Expediente catastral;
 - c) Superficie del inmueble, en metros cuadrados;
 - d) Expresar lo que se solicita o pretende se le autorice;
 - e) Indicar el uso del suelo con el que se cuenta para el inmueble o bien el que se pretende;
 - f) Indicar el aprovechamiento o uso de la construcción o edificación o bien lo que se pretende realizar;
 - g) Expresar, bajo protesta de decir verdad, las pendientes naturales del predio y, en específico, del área en la que se pretende realizar el aprovechamiento o uso de la construcción, edificación o desarrollo;





- h) Expresar, bajo protesta de decir verdad, si el inmueble se ubica o no dentro de una zona o área natural protegida o de preservación ecológica ya sea federal, estatal o municipal; y
 - i) Expresar, bajo protesta de decir verdad, si el inmueble se ubica o no en una zona de riesgo alto, riesgo muy alto o riesgo muy alto no mitigables, previsto en el atlas de riesgo estatal o del municipio.
- IV. Información del Perito Director Responsable de Obra, cuando se solicite autorización para obras de urbanización que requieran de la intervención de este profesionista, según lo disponga este Reglamento o el Reglamento para las Construcciones de este Municipio, o el perito corresponsable en materia de seguridad estructural:
- a) Nombre completo;
 - b) Domicilio o lugar de residencia, y domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro del área metropolitana de Monterrey, Nuevo León;
 - c) Número de teléfono y su correo electrónico;
 - d) Profesión que ejerce; y
 - e) Número de su cédula profesional.
- V. Documentación del solicitante:
- a) Tratándose de persona física la que hace la solicitud, copia simple de su identificación oficial y, en su caso, poder para actos de administración, cuando se comparezca en representación de un tercero. Si la acción urbanística es de las que se generan la obligación de realizar la cesión de áreas al municipio, la representación legal debe incluir el poder general o especial para actos de dominio;
 - b) Si la solicitud la realiza una persona moral, se debe acompañar copia simple de su acta constitutiva inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, o el de su lugar de origen; así como copia simple del documento en el que conste la personalidad jurídica del apoderado de esa persona, en caso de no estar expresamente designado en la citada acta constitutiva, y copia simple de su identificación oficial. En caso de que la acción urbanística sea de las que se generan la obligación de realizar la cesión de áreas al municipio, la representación legal debe incluir el poder general o especial para actos de dominio; y
 - c) Copia simple del comprobante de domicilio, con una fecha de expedición no mayor a tres meses.
- VI. Documentación relacionada con el propietario del inmueble, en caso de que sea distinto al solicitante:
- a) Tratándose de persona física, copia simple de su identificación oficial.
 - b) Cuando se trate de una persona moral, se debe acompañar copia simple de su acta constitutiva inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, o el de su lugar de origen; así como copia simple del documento en el que conste la personalidad jurídica del apoderado de esa persona, en caso de no estar expresamente designado en la citada acta constitutiva, y copia simple de su identificación oficial.

AmBe



- VII. Documentación relacionada con el predio, lote o unidad de propiedad privativa en la que se pretende realizar la acción urbanística:
- Título que acredite la propiedad del inmueble a nombre del solicitante o de quien le transfiera la posesión, cualquiera que sea el acto jurídico, inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado;
 - En caso de no ser el propietario del inmueble quien solicita la licencia o autorización, deberá presentarse copia simple del contrato o acto jurídico mediante el cual se acredita que se le transfiera la posesión del mismo, y en el que se establezca que se le permite realizar lo que se pretende sobre éste;
 - Copia simple del documento que acredite que se encuentran al corriente en los pagos del impuesto predial; y
 - Ocho fotografías del inmueble, que comprendan tanto el interior como su contorno exterior.
 - e)

Adicionalmente a los señalados anteriormente, se deberán de presentar y solicitarán los requisitos documentales que se indican en el artículo 251 del presente Reglamento, más lo que se requieran para cada solicitud o trámite, que estén indicados en la Ley o en este Reglamento, y sean diversos a los citados en estas normas.

Artículo 266. El sistema tiene una opción para que los solicitantes de la licencia o autorización determinen el tipo de trámite que pretenden realizar (autoclasificación), quienes aceptarán la selección y el Sistema indicará los requisitos que deberán adjuntar electrónicamente a su solicitud. A partir de ese momento, los solicitantes contarán con un plazo de tres días hábiles para iniciar la gestión por medios de comunicación electrónica. En caso contrario, el Sistema eliminará la autoclasificación.

Cuando el solicitante acepte iniciar el proceso del trámite mediante los medios de comunicación electrónica, contará con un plazo de 5 - cinco días hábiles para recopilar los requisitos que correspondan al trámite que haya seleccionado y enviar la solicitud y los requisitos a través del Sistema. De no enviarse la solicitud, el Sistema eliminará el registro.

Cuando el Sistema elimine la autoclasificación o el registro, el solicitante podrá iniciar nuevamente la selección del trámite que desee.

Artículo 267. Una vez enviada la solicitud en el Sistema, el titular de la Secretaría o Dirección, o el personal con facultades expresamente delegadas para ello, tendrá un plazo de 10 - diez días hábiles para emitir la resolución que corresponda.

Cuando la Secretaría o Dirección, o el personal con facultades expresamente delegadas para ello, advierta que la solicitud y/o los requisitos están incompletos, dentro de los primeros 7 - siete días hábiles posteriores a su presentación, requerirá al solicitante para





que la subsane, quién tendrá un plazo máximo de 20 - veinte días hábiles siguientes a que se le notifique la prevención para subsanar las observaciones.

Notificada la preventiva, el plazo para que la autoridad resuelva el trámite se suspenderá y se reanuda a partir del día siguiente hábil a aquel en que el solicitante cumpla con la presentación de la información y/o de los requisitos faltantes.

Transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la preventiva, la Secretaría o Dirección emitirá una resolución mediante la cual se deseche el trámite; sin perjuicio de que el solicitante inicie de nueva cuenta el trámite.

De subsanarse las omisiones, dentro del término que falte para concluir el plazo para resolver, la Secretaría o Dirección emitirá la resolución correspondiente. La resolución deberá exponer los motivos y fundamentos que la sustentan, ya sea que se conceda o se niegue lo solicitado.

Artículo 268. Cuando la resolución que se expida acuerde la expedición de la licencia o autorización solicitada, se notificará previamente al solicitante la liquidación de los derechos municipales correspondientes que deberá pagar previo a la entrega de la licencia o autorización, lo cual deberá realizarse en un plazo no mayor a quince días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación.

De no acreditarse que se realizó el pago de los derechos municipales en el plazo establecido en el párrafo anterior, la Secretaría o Dirección dará por terminado el procedimiento sin responsabilidad administrativa alguna.

Una vez comprobado el pago de los derechos municipales, se podrán descargar las licencias del Sistema o solicitar a la Secretaría o Dirección, vía el Sistema, que le sean entregadas en su domicilio las licencias autorizadas. El titular de la Secretaría o Dirección podrá delegar la facultad de expedir las licencias a sus subordinados directos.

En caso de que la Secretaría o Dirección no emita una resolución en el plazo establecido en el primer párrafo de este artículo, se considerará negada la solicitud presentada, sin que esto impida que la autoridad pueda notificar posteriormente la resolución recaída a la petición presentada.

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA VENTANILLA ÚNICA DE TRÁMITES

Artículo 269. Para la ejecución de los procedimientos del trámite de expedición de la factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de uso de suelo, licencia de uso de edificación, subdivisiones, fusiones,

167



relotificaciones o parcelaciones para lotes, unidades de propiedad privativa o predios con una superficie de hasta 1, 500m² - mil quinientos metros cuadrados de superficie, se podrá realizar ante la Ventanilla Única de Trámites, área administrativa dependiente de la Secretaría o Dirección.

El Ayuntamiento, la Secretaría o Dirección, en los términos de la Ley, el Programa y éste Reglamento, les compete autorizar o negar los trámites mencionados en el párrafo anterior.

Artículo 270. Mediante la Ventanilla Única de Trámites se recibirá, validará y se harán las gestiones necesarias para allegarse la totalidad de requisitos correspondientes a los trámites municipales involucrados en la emisión de las licencias o autorizaciones indicadas en el artículo anterior, brindando asesoría y orientación a los ciudadanos que requieran de sus servicios, siendo el único espacio físico en donde los ciudadanos deberán acudir para gestionar los trámites.

En esta Ventanilla Única de Trámites se podrá contar con un sistema electrónico o bien se colaborará en la tramitación de las diversas resoluciones, autorizaciones o dictaminaciones previas de otras dependencias municipales que tengan relación y sea necesarias para la expedición de las licencias o autorizaciones indicadas en el artículo anterior, como las de protección civil, ecología, entre otras.

También, en base a lo que dispongan el Programa municipal de desarrollo urbano, el programa de desarrollo urbano de centro de población, o, en su caso, el Programa parcial de desarrollo urbano, vigente, y este Reglamento, se proporcionará al solicitante la información de los requisitos para el uso de suelo del inmueble, los lineamientos o restricciones de carácter urbanístico, el uso general y específico, ubicación geográfica, y la determinación de requisición de estudios de desarrollo urbano, medio ambiente, protección civil, análisis de riesgos, vialidad, movilidad y/o impacto urbano, según sea el caso.

Artículo 271. La Ventanilla Única de Construcciones distribuirá a los interesados un formato o folleto que contemple toda la información y requisitos necesarios para el proceso de emisión de la licencia o autorización que requiera.

La Secretaría o Dirección, por conducto de su personal, recibirán y cotejarán los documentos establecidos como requisitos en este Reglamento para solicitar y obtener la o las licencias o autorizaciones a que se refiere el artículo 269 de este Reglamento, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Manual de operación de la Ventanilla Única de Trámites de este Municipio, en el que se describe el proceso interno de resolución, coordinación con otras dependencias e interacciones con el usuario, el cual debe ser expedido, actualizado y difundido por la Secretaría o Dirección.





De acuerdo a las disposiciones de la Ventanilla Única de Trámites, no podrá solicitarse a los ciudadanos ningún requisito, formato o trámite municipal adicional a lo estipulado en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 272. La resolución de las solicitudes de licencias o autorizaciones que se presenten mediante la Ventanilla Única de Trámites deberá expedirse dentro del término que establezca la Ley o este Reglamento, según si se utiliza el procedimiento presencial o el sistema de los medios de comunicación electrónica.

Los requisitos para el trámite de las licencias o autorizaciones serán los que establece la Ley y este Reglamento para cada caso, por lo que el acudir a la Ventanilla Única de Trámites no cambiará esa normativa.

Artículo 273. La Secretaría o Dirección por sí, o por conducto de su personal dependiente, que tenga las funciones de administrar la Ventanilla Única de Trámites, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Verificar la documentación entregada por el usuario y orientarle en caso de entregar documentación incorrecta e insuficiente;
- II. Enviar a las áreas competentes y autoridades de desarrollo urbano, medio ambiente, protección civil, vialidad, policía y demás que correspondan, según sea el caso, la información correcta y completa que se requiera para que las mismas estén en la posibilidad material de efectuar su propio análisis y dictamen por cada autoridad, dentro del proceso de obtención de la Licencia o autorización solicitada;
- III. Recibir los resolutivos y vistos buenos emitidos por las áreas competentes y autoridades de medio ambiente, protección civil y vialidad, según sea el caso, para turnarlos a quien analizará respecto a la procedencia o negativa de la solicitud de licencia o autorización solicitada;
- IV. Brindar asesoría, información y estatus del proceso de los trámites relacionados con la Licencia de Construcción que se soliciten;
- V. Remitir a quien compete la documentación necesaria para dictaminar la solicitud, el proyecto arquitectónico y demás requisitos presentados, y expedir la resolución, dictamen u opinión que corresponda por parte de la autoridad competente;
- VI. Informar al solicitante, cuando resulte procedente la solicitud, el importe de los derechos municipales correspondientes, para que proceda a realizar el pago de éstos;
- VII. Notificar las resoluciones procedentes a los solicitantes, previos la confirmación de que se realizaron los pagos de los derechos municipales y, en su caso, de la contribución de cesión de áreas al municipio, mediante el requerimiento y la recepción de dicho comprobante;
- VIII.- Elaborar, publicar, difundir y, en su caso, actualizar, en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal, en coordinación con la dependencia municipal competente en materia de Contraloría y Transparencia Municipal el Manual de Operación de la Ventanilla Única de Trámites para el Municipio; y



IX. Las demás que le sean encomendadas.

Artículo 274. El interesado de la licencia o autorización podrá requerir que a través de la Ventanilla Única de Trámites se solicite y tramite la opinión técnica de protección civil municipal, en los casos que se requiera de ese requisito para otorgar la licencia o autorización solicitada, y que los proyectos sean competencia de esta dependencia municipal, siempre que el interesado cumpla con lo siguiente:

- I. Que presente solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica respectiva de dicha dependencia para el proyecto arquitectónico de la edificación, firmada por quien solicita la licencia de uso de edificación o su representante legal;
- II. Que presente el Plano, a doble carta y en archivo de Autocad, o en el que indique la Autoridad, por cada nivel de la edificación, de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, de gas, y de cualquier otra instalación que implique algún riesgo;
- III. El Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, y lugar donde se ubicarán los extinguidores;
- IV. Carta-Compromiso firmada por el propietario o el usuario de la edificación, en la que exprese el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme al Reglamento de Protección Civil de este Municipio; y
- V. En su caso, copia simple del recibo oficial que acredite que se realizó el pago de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil, expedido por la Tesorería Municipal.
- VI. La opinión técnica de Protección Civil Municipal no se requerirá cuando se trate de edificaciones de vivienda unifamiliar.

Artículo 275. El responsable de la Ventanilla Única de Trámites, dentro de los primeros 3 - tres días hábiles, contados a partir de que se recibió el trámite de licencia o autorización, en los trámites que se requiera el requisito, mediante oficio, solicitará a la Dirección de Protección Civil Municipal la expedición de su opinión técnica, para lo cual anexará los documentos a que se refiere el artículo anterior.

La Dirección de Protección Civil Municipal, deberá expedir su dictamen u opinión técnica dentro del plazo de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que reciba el oficio de solicitud de opinión técnica por parte del personal responsable de la Ventanilla Única de Trámites, y deberá remitirlo a esa Ventanilla, recabando la constancia de recibido correspondiente.



Artículo 276. En el caso de que el dictamen u opinión técnica de la Dirección de Protección Civil se expida en sentido negativo, esto será una causa para negar la licencia o autorización solicitada.

170





Quedan a salvo del solicitante de la licencia sus derechos para acudir ante la Dirección de Protección Civil a solicitar la aclaración o promover el recurso que prevé la Ley de la materia o el Reglamento de Protección Civil del Municipio, respecto a los fundamentos y motivos en que se sustenta la opinión técnica en sentido negativo. Lo anterior sin perjuicio de que realice las modificaciones requeridas a los planos presentados, a que se refieren las fracciones II y III del artículo 274 de este Reglamento.

CAPÍTULO III DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO

Artículo 277. En los términos de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de este Reglamento, para utilizar un lote, predio o unidad de propiedad privativa, se requiere solicitar y obtener previamente la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la respectiva licencia de uso de suelo, excepto cuando se utilicen para vivienda unifamiliar o casa habitación.

Para estar en la posibilidad de utilizar o aprovechar una edificación, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia de uso de edificación para la (o las) funciones, (el o los) aprovechamientos o el (o los) giros, que el interesado requiera o pretende ejercer en la edificación.

Artículo 278. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 310, fracción I, de la Ley, la factibilidad de uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría o Dirección, que tiene por objeto el informar formal y expresamente al interesado el uso de suelo y la densidad bruta que para un lote, predio o unidad de privativa se determinó en el Programa que está vigente al presentarse la solicitud.

Para obtener la factibilidad de uso de suelo, se requiere que el interesado presente a la Secretaría o Dirección, además de lo indicado en el artículo 251 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito, en la que manifieste su nombre, su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, en su caso, de ser diferente lugar, el correo electrónico, el número de teléfono, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa respecto del cual se desea conocer la factibilidad, el número de expediente catastral, la superficie, indicar el uso (s) del suelo o el destino del suelo, aprovechamiento (s), función (es) o giro (s) en particular que pretende o les interese conocer su determinación por el Programa que está vigente.
- II. Acreditar la propiedad o posesión del lote, predio o unidad de propiedad privativa para el cual se solicita la factibilidad, mediante una copia simple de la escritura pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- Instituto Registral y Catastral del Estado, o bien mediante una copia simple del documento con el cual se acredite la posesión;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación, acreditar que se cuenta con el poder suficiente para tal representación, mediante la copia simple del poder o del poder otorgado ante notario público, con poder mínimo para actos de administración;
 - IV. Presentar un plano o croquis de localización del lote, predio o unidad de propiedad privativa.;
 - V. V.- Copia simple del comprobante de que se pagó el impuesto predial y se está al corriente;
 - VI. Pago de los derechos municipales correspondientes;
 - VII. Cuando el solicitante sea una persona moral, se deberá acompañar copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar en se constituyó; y
 - VIII. Cuando el solicitante sea una persona moral, una copia simple del representante legal, con poder para actos de administración como mínimo.

La solicitud puede realizarse expresando genéricamente se le informe de la factibilidad, y en estos casos, la Secretaría o Dirección informará de todos los uso (s), las funciones, los aprovechamiento (s) o los giro (s) que en el Programa vigente se determinen como permitidos, condicionados, complementarios o compatibles, así como los prohibidos para el lote, predio o unidad de propiedad privativa respectivo.

El interesado podrá solicitar la homologación de un uso de suelo, cuando se esté en los supuestos indicados en el artículo 44 de este Reglamento.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para dar respuesta a la misma, salvo que se actualice lo establecido en el artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 279. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 310, fracción II, de la Ley, la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico para el uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría o Dirección, que tiene por objeto el informar formal y expresamente al interesado y establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico, así como las de preservación natural y protección al ambiente aplicables al lote, predio o unidad de propiedad privativa respectivo.

Para obtener la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico se requiere que el interesado presente a la Secretaría o Dirección, además de lo indicado en el artículo 251 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito, en la que manifieste su nombre, su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, en su caso, de ser diferente lugar, el correo electrónico, el número de teléfono, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir

172



- notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa respecto del cual se solicitan los lineamientos generales, el número de expediente catastral, la superficie, indicar que requieren que se les expresen los lineamientos generales de diseño arquitectónico;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad, excepto cuando se soliciten conjuntamente los dos documentos;
 - III. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio, indicando las vías públicas o el área vial común colindantes, y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro;
 - IV. En caso de representación, acreditar que se cuenta con el poder suficiente para tal representación, mediante la copia simple del poder o del poder otorgado ante notario público, con poder mínimo para actos de administración;
 - V. Pago de los derechos municipales correspondientes;
 - VI. Cuando el solicitante sea una persona moral, se deberá acompañar copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar en se constituyó; y
 - VII. Cuando el solicitante sea una persona moral, una copia simple del representante legal, con poder para actos de administración como mínimo.
 - VIII. Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 5-cinco días hábiles para dar respuesta a la misma, salvo que se actualice lo establecido en el artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 280. Los interesados en utilizar un lote, unidad privativa o predio, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo.

Tratándose del uso habitacional unifamiliar, se entenderá que la licencia de uso de suelo queda comprendida en la autorización y/o en el plano autorizado del proyecto urbanístico, para los casos de lotes o unidades de propiedad privativa derivados de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, o bien con la licencia de construcción para una vivienda o casa habitación unifamiliar.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 310, fracción III, de la Ley, la licencia de uso de suelo es una resolución expedida por la Secretaría o Dirección, que tiene por objeto confirmar la determinación del uso o usos de suelo (las funciones, los aprovechamiento o los giros), la densidad y las normas de planificación y/o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico aplicables a un lote, unidad de propiedad privativa o predio en específico, así como el determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes.



Artículo 281. La Secretaría o Dirección sólo la podrá expedir una licencia de uso de suelo cuando lo solicitado se determine como un uso de suelo o un destino de suelo permitido,



condicionado, complementario o compatible en la Matriz de Compatibilidades e Impactos del Programa, vigente al presentarse la solicitud.

El interesado podrá solicitar la homologación de un uso de suelo, cuando se esté en los supuestos indicados en el artículo 44 de este Reglamento.

Para obtener la licencia de uso de suelo se requiere que el interesado presente a la Secretaría o Dirección, además de lo indicado en el artículo 251 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito, en la que manifieste su nombre, su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, en su caso, de ser diferente lugar, el correo electrónico, el número de teléfono, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa respecto del cual se solicita la licencia de uso de suelo, el número de expediente catastral, la superficie, indicar el o los usos de suelo que se pretenden con los aprovechamientos, funciones o giros de su interés;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad y del acuerdo de fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, excepto cuando se soliciten conjuntamente los tres documentos;
- III. En caso de representación, acreditar que se cuenta con el poder suficiente para tal representación, mediante la copia simple del poder o del poder otorgado ante notario público, con poder mínimo para actos de administración;
- IV. Pago de los derechos municipales correspondientes;
- V. Cuando el solicitante sea una persona moral, se deberá acompañar copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar en se constituyó;
- VI. Cuando el solicitante sea una persona moral, una copia simple del representante legal, con poder para actos de administración como mínimo;
- VII. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- VIII. Estudio de movilidad; En los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50 - cincuenta cajones de estacionamiento;
- IX. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- X. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado o el atlas de riesgo de éste Municipio, con sus propuestas de mitigación;
- XI. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m² -mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley;





- XII. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley;
- XIII. Cuando el inmueble esté catalogado como de valor histórico, artístico o cultural, o se ubique en la zona de centro histórico o de valor cultural, de las indicadas en el Programa, o en un programa parcial, se deberá presentar el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia; y
- XIV. Las demás que se establezcan en este Reglamento o en el Reglamento de Construcciones de este Municipio.

Los requisitos antes descritos se deberán presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría o Dirección, tanto en formato en documentos impresos o bien, de manera electrónica (disco compacto o USB) en el que se contenga la información requerida, en archivos con formato PDF, tratándose de los planos, éstos se deben de presentar en formatos AUTOCAD georeferenciados.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 10 - diez días hábiles para dar respuesta a la misma, salvo que se actualice lo establecido en el artículo 248 de este Reglamento.

La licencia de uso de suelo surte efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento.

Artículo 282. Se podrán solicitar conjuntamente la factibilidad, la fijación de los lineamientos generales, la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación conjuntamente, es decir, en una misma solicitud, o bien solicitarse conjuntamente las licencias referidas que el interesado necesite obtener, integrándose un solo expediente para su tramitación por la Secretaría o Dirección.

Artículo 283. Para el ejercicio del derecho generado con la factibilidad, la fijación de los lineamientos generales, y/o la licencia de uso de suelo, el titular o interesado deberá solicitar las licencias de construcción y/o la licencia de uso de edificación, excepto cuando el uso de suelo que se pretenda ejercer no implique la realización de edificaciones.

CAPÍTULO IV
DE LAS LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN PRIMERA
DE LAS LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN ORDINARIAS

Artículo 284. Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de

175



edificación, debiendo contar previamente con la licencia de uso de suelo y, en su caso, con la licencia de construcción.

Tratándose de edificaciones existentes, la Secretaría o Dirección, y previo a la expedición de la licencia de uso de edificación, por conducto del personal subordinado, procederá a realizar una inspección a la edificación y/o lote, unidad de propiedad privativa o predio sobre la que se encuentra, con el objeto de que se compruebe o acredite que el inmueble está habilitado o se puede habilitar para ejercer el uso, las funciones, o aprovechamientos pretendidos, sin perjuicio de los aspectos relacionados con la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

Artículo 285. La licencia de uso de edificación surtirá efectos a partir de su notificación al solicitante, y no tendrán vencimiento; cuando se pretenda ejercer un uso, función, aprovechamiento o giro diferente al expresado en una licencia de uso de edificación o por una persona diversa al titular de la licencia, se requerirá solicitar y obtener previamente una nueva licencia de uso de edificación.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, y sólo genera efectos jurídicos respecto al lote, unidad de propiedad privativa o predio y edificación que se indica expresamente en la resolución, y para el uso, función, aprovechamiento o giro que se describe o describen expresamente en la documental referida, y deben de estar como permitidos, condicionados, compatibles o complementarios en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa, o bien conforme a alguna licencia de uso de suelo expedida con anterioridad a la vigencia del Programa.

Artículo 286. El uso de edificación que se solicite debe ser respecto de algunas de las funciones, aprovechamientos o giros autorizados en la licencia de uso de suelo, respecto al inmueble en el que se encuentre la edificación, excepto cuando se soliciten conjuntamente, caso en el cual en ambas licencias deben expresarse los mismos usos de suelo, funciones, aprovechamientos o giros que se permiten ejercer.

En el supuesto de que una función, aprovechamiento o giro no esté específicamente en la relación de la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa, se podrá solicitar la homologación, que se tramitará conforme lo indica el artículo 44 de este Reglamento.

La licencia de uso de edificación será expedida por la Secretaría o Dirección, y tendrá por objeto, además de lo indicado por el artículo 323 de la Ley, autorizar el o los giros, funciones o aprovechamientos al que se podrán utilizar las diversas áreas que componen una edificación existente o por construir, así como los espacios de estacionamiento, entre otras áreas del inmueble, o de una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el Programa y este Reglamento.

C. B. S.





Para las áreas respecto de las cuales se solicita la licencia de uso de edificación, el interesado deberá contar y presentar la ubicación de los cajones de estacionamiento que le resulten como requerimiento, en los términos de lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 287. Para obtener la licencia de uso de edificación, excepto en los trámites que se realicen mediante el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), se requiere que el interesado presente a la Secretaría o Dirección, además de lo indicado en el artículo 251 de este Reglamento, la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito, en la que manifieste su nombre, su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, en su caso, de ser diferente lugar, el correo electrónico, el número de teléfono, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa y de la edificación respecto del cual se solicita la licencia de uso de edificación, el número de expediente catastral, la superficie, indicar el o los usos de suelo con los que cuenta el inmueble, o bien el que se pretenden con los aprovechamientos, funciones o giros de su interés, así como las áreas sobre las que se solicita que se autorice la licencia de uso de edificación;
- II. Copia simple de la licencia de uso de suelo, así como de la licencia de construcción autorizada, en caso de contarse con esas documentales, excepto cuando se soliciten conjunte las tres licencias, o las que le falten;
- III. En caso de representación, acreditar que se cuenta con el poder suficiente para tal representación, mediante la copia simple del poder o del poder otorgado ante notario público, con poder mínimo para actos de administración;
- IV. Pago de los derechos municipales correspondientes;
- V. Cuando el solicitante sea una persona moral, se deberá acompañar copia simple del acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del lugar en se constituyó;
- VI. Cuando el solicitante sea una persona moral, una copia simple del representante legal, con poder para actos de administración como mínimo;
- VII. Cinco juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que le señale la Secretaría o Dirección, en el que se indiquen gráficamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones existentes, o bien que indique la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas. Se debe anexar plano editable en disco compacto (CD) o unidad externa (USB) del proyecto, en Autocad, en los que se describa el uso de cada área de la edificación;
- VIII. Copia simple del documento mediante el cual se acredite la posesión del inmueble, cuando el solicitante no sea el propietario del mismo, ya sea del contrato de arrendamiento, de comodato, usufructo o cualquier otro que le permita el uso y aprovechamiento del inmueble;
- IX. Documento que contenga el visto bueno del análisis de riesgo de la edificación existente o del proyecto de construcción por realizar, o ambos, cuando se trate de



- ampliaciones o demoliciones parciales, por parte de la autoridad competente en materia de protección civil, conforme a la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León, y para los casos en que es necesario contar con ese requisito;
- X. Cuando el inmueble esté catalogado como de valor histórico, artístico o cultural, o se ubique en la zona de centro histórico o de valor cultural, de las indicadas en el Programa, o en un programa parcial, se deberá presentar el visto bueno o dictamen aprobatorio del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia;
 - XI. Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de Nuevo León, A. B. P., en aquellos casos que también se solicite la licencia de construcción, y así lo establezcan las leyes y demás disposiciones legales aplicables;
 - XII. Plano de localización del lote, unidad de propiedad privativa o predio y edificación;
 - XIII. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, cuando se trate de los supuestos que se indican en el artículo 198 de la Ley;
 - XIV. Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire; y
 - XV. Estudio de movilidad, en los casos indicados en el artículo 198 de la Ley y de los artículos 161 y 189 de este Reglamento.

Los requisitos antes descritos se deberán presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría o Dirección, tanto en formato en documentos o bien, de manera electrónica (en disco compacto o USB) en el que se contenga la información requerida, en archivos con formato PDF, tratándose de los planos, éstos se deben de presentar en formatos AUTOCAD georeferenciados.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 10 - diez días hábiles para dar respuesta a la misma, salvo que se actualice lo establecido en el artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 288. Tratándose de solicitudes de licencia de uso de edificación para infraestructura de telecomunicaciones y/o de radiodifusión (torres, antenas, y otros equipos de radiocomunicación), además de cumplir con los requisitos indicados en el artículo que antecede, el interesado deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Debe presentar, o en su caso solicitar conjuntamente, la licencia de construcción de la antena, estructura y equipos de telecomunicaciones y/o de radiodifusión;
- II. Presentar copia simple del documento en el que conste la concesión respectiva de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en caso de requerirse por las leyes federales, y que se refiera mínimo a que se le permite operar en el territorio del Municipio o del Estado de Nuevo León, en caso de no ser posible indicar concretamente el inmueble en el que se pretende realizar la instalación;
- III. Presentar copia simple del seguro de responsabilidad civil contra terceros, que garantice la reparación del daño o las lesiones, en caso de colapso total o parcial de la

178



- instalación o de desprendimiento de piezas de la misma, este seguro debe estar vigente durante todo el tiempo en que esté instalada la estructura; y
- IV. Presentar proyecto que cumpla con las normas de imagen urbana para la zona en la que se pretende realizar la instalación de la estructura.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LAS LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DEL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS - (SARE)

Artículo 289. El Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) es un procedimiento que tiene por objeto simplificar el trámite que se realiza para obtener una licencia de uso de edificación relativa a los giros o aprovechamientos que se relacionan en el artículo siguiente de este Reglamento, y que en estos supuestos se soliciten menos requisitos que los indicados en los trámites ordinarios, así como el reducir los tiempos para obtener la licencia de referencia, con lo cual se apoya en el impulso de las actividades económicas que formalmente se realicen en el Municipio.

Artículo 290. Las actividades, aprovechamientos o giros respecto de los cuales se permite solicitar y tramitar mediante el Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE) son los siguientes:

CLAVE EN MATRIZ	GIRO	CONDICIONES APLICABLES	RAMA
2501	MATERIALES, EQUIPO, MAQUINARÍA Y ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN		COMERCIO
2502	ACABADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES		COMERCIO
2503	FERRETERIA, TLAPALERÍA SIN PATIO DE MATERIALES NI VENTA DE ARENAS, GRAVAS O AGREGADOS SIMILARES		COMERCIO
2509	LOTE DE AUTOS USADOS		COMERCIAL
2511	REFACCIONES, LLANTAS, ACEITES, LUBRICANTES		COMERCIAL
3011	CAFÉS		ALIMENTOS Y BEBIDAS
3012	COMIDA RÁPIDA Y PARA LLEVAR		ALIMENTOS Y BEBIDAS
3013	RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS		ALIMENTOS Y BEBIDAS






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

3017	SERVICIO DE BANQUETES, ALQUILER DE MOBILIARIO Y EQUIPO RELACIONADO	ALIMENTOS Y BEBIDAS
3044	INTERNADOS, DORMITORIOS DE ESCUELA	DE ALOJAMIENTO
3045	CASA DE ASISTENCIA EN CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	DE ALOJAMIENTO
3051	ASEGURADORA O ARRENDADORA SIN FLOTILLA DE AUTOS	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS
3052	BANCO, CASA DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO, CASA DE EMPEÑO	SERVICIOS BANCARIOS Y FINANCIEROS
3061	OFICINAS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
3062	OFICINAS CON FLOTILLA DE AUTOS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
3064	ALQUILER DE AUTOMÓVILES	PRESTACION DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
3064	ALQUILER DE AUTOMÓVILES	PRESTACIÓN DE SERVICIOS A EMPRESAS Y PARTICULARES
3070	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS
3071	ESCUELAS TÉCNICAS, ARTES, DEPORTES, EDUCACIÓN ESPECIAL Y SIMILARES	SERVICIOS EDUCATIVOS PRIVADOS
3081	CONSULTORIO MÉDICO, DENTAL	SERVICIOS DE SALUD
3082	LABORATORIO MÉDICO, DENTAL	SERVICIOS DE SALUD
3083	PUESTO DE SOCORROS	SERVICIOS DE SALUD
3101	COLEGIO DE PROFESIONISTAS, GREMIOS, SINDICATOS	ASOCIACIONES CIVILES
3102	CLUB SOCIAL	ASOCIACIONES CIVILES
3141	CLUB DEPORTIVO RECREATIVO	SERVICIOS DE RECREACIÓN ACTIVA
3146	CENTRO PARA EVENTOS SOCIALES	SERVICIOS DE RECREACIÓN ACTIVA
3147	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES	SERVICIOS DE RECREACIÓN ACTIVA
3148	GIMNASIO, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FÍSICO	SERVICIOS DE RECREACIÓN ACTIVA

AmBe

180





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

3181	TALLER DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, CANCELERÍA	SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES
3182	IMPERMEABILIZACIÓN	SERVICIOS PARA CONSTRUCCIONES
3190	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS
3191	CERRAJERÍA	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS
3192	COMPOSTURA DE CALZADO, ROPA Y SASTRERÍA	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS
3193	REPARACIÓN DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS
3194	TALLER DE JOYERÍA Y RELOJERÍA	SERVICIOS DE REPARACIÓN DE OTROS ARTÍCULOS
3261	RENTA DE INTERNET	SERVICIOS DE COMUNICACIONES
3264	ESTACIÓN DE RADIOS	SERVICIOS DE COMUNICACIONES
3265	ESTACIÓN DE TELEVISIÓN	SERVICIOS DE COMUNICACIONES
3266	ESTUDIO DE GRABACIÓN	SERVICIOS DE COMUNICACIONES
2301, 2401	MERCERÍA, BONETERÍA	COMERCIO
2302, 2402	PAPEL, CARTÓN O VIDRIO NUEVO	COMERCIAL
2303, 2403	ENVASES	COMERCIAL
2304, 2404	ARTÍCULOS PARA OFICINA	COMERCIAL
2305, 2405	ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, COMPUTADORAS, TELEFONÍA	COMERCIAL
2306, 2406	JUGUETERÍA	COMERCIAL
2307, 2407	BICICLETAS Y ACCESORIOS	COMERCIAL
2308, 2408	PAPELERÍA, LIBRERÍA, REVISTERÍA, ENVOLTURA DE REGALOS	COMERCIAL
2309, 2409	ARTÍCULOS ESCOLARES	COMERCIAL
2310, 2410	TIENDA DEPARTAMENTAL	COMERCIAL
2311, 2411	TIENDA DE AUTOSERVICIO	SIN VENTA DE BEBIDAS ALCÓHOLICAS COMERCIO
2312, 2412	SUPERMERCADO, MERCADO PÚBLICO	COMERCIAL
2313, 2413	FRUTAS, LEGUMBRES	COMERCIO
2314, 2414	CARNICERÍA, SALCHICHONERÍA, HUEVO, PRODUCTOS LÁCTEOS	COMERCIO
2315, 2415	PESCADOS, MARISCOS, PRODUCTOS MARINOS	COMERCIO

181





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

2316, 2416	ABARROTOS, ULTRAMARINOS	SIN VENTA DE BEBIDAS ALCÓHOLICAS	COMERCIO
2317, 2417	DULCERÍA, CHOCOLATERÍA, PALETERÍA, NEVERÍA, AGUAS FRESCAS		COMERCIO
2318, 2418	REFRESCOS EMBOTELLADOS, AGUA PURIFICADA, HIELO		COMERCIAL
2321, 2421	PANADERÍA, TORTILLERÍA		COMERCIO
2325, 2425	ALIMENTOS PARA ANIMALES DOMÉSTICOS		COMERCIO
2327, 2427	MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS LÍNEA BLANCA		COMERCIAL
2328, 2428	ALFOMBRAS, CORTINAS		COMERCIAL
2329, 2429	ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, LÁMPARAS, CANDILES		
2330, 2430	ESPEJOS, VIDRIOS		COMERCIAL
2331, 2431	DISCOS COMPACTOS, CINTAS, INSTRUMENTOS MUSICALES		COMERCIAL
2332, 2432	EQUIPO Y MATERIAL FOTOGRÁFICO O CINEMATROGRÁFICO		COMERCIAL
2333, 2433	APARATOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS		COMERCIAL
2334, 2434	APARATOS MÉDICOS, APARATOS ORTOPÉDICOS		COMERCIO
2335, 2435	ÓPTICA		COMERCIAL
2336, 2436	FLORERÍA		COMERCIAL
2337, 2437	JOYERÍA		COMERCIAL
2338, 2438	RELOJERÍA		COMERCIAL
2339, 2439	PERFUMERÍA		COMERCIAL
2340, 2440	ARTESANÍAS		COMERCIAL
2341, 2441	ARTÍCULOS DE ARTE		COMERCIAL
2342, 2442	ANTIGÜEDADES		COMERCIAL
2343, 2443	ARTÍCULOS RELIGIOSOS		COMERCIAL
2344, 2444	AGENCIA DE AUTOMÓVILES, MOTOS O VEHÍCULOS ACUÁTICOS SIN TALLER MECÁNICO		COMERCIAL
2345, 2445	PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS		COMERCIAL

Artículo 291. El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3 - tres días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para éste sistema.





La activación del SARE es a petición de parte interesada. La Secretaría o Dirección no podrá iniciar un proceso de ingreso de trámite en el SARE sin el consentimiento del solicitante.

Para obtener la licencia de uso de edificación bajo el SARE, el solicitante únicamente presentará la documentación y requisitos señalados en este capítulo, sin considerar lo indicado en los artículos 251 y 287 de este Reglamento y las disposiciones de la Sección inmediata anterior.

Transcurrido el plazo indicado en el primer párrafo de este artículo sin que se haya expedido la resolución a la solicitud, se entenderá que se resolvió en sentido negativo, quedando a salvo del interesado el derecho de que se ingrese una nueva solicitud, y sin perjuicio de que el titular de la Secretaría o Dirección o el personal subordinado con facultades delegadas, expida la resolución a lo solicitado en forma expresa.

Artículo 292. En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable del SARE remitirá inmediatamente al interesado, por conducto del personal de la Secretaría o Dirección, para que ante ésta entregue su solicitud a que se refieren los artículos 251 y 287 de este Reglamento, y/o la papelería que tenga disponible, y en su momento se elabore la prevención correspondiente, en la que se notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos de la Sección inmediata anterior.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría o Dirección dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos de la Sección inmediata anterior.

En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados en este capítulo.

Artículo 293. Para poder tramitar una licencia de uso de edificación en el SARE, se requiere cumplir con lo siguiente:

- I. Que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa y para la zona, lote, unidad de propiedad privativa o predio en la que se ubica la edificación;
- II. Que el giro se encuentre especificado en la relación contenida en el artículo 290 de este Reglamento;
- III. Que el establecimiento consista en una edificación, o parte de ella, previamente construida en un lote, unidad de propiedad privativa o predio con superficie menor o

183



- igual a 1,000m² - mil metros cuadrados, o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 1,000m² - mil metros cuadrados de construcción, con independencia de la superficie total del lote, unidad de propiedad privativa o predio sobre el que se encuentran edificados;
- IV. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 1,000m² - mil metros cuadrados, excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;
 - V. Que el giro o función peticionada no requiera cambio de uso suelo;
 - VI. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el giro o función según la Matriz de Estacionamiento de este Reglamento, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación; y
 - VII. Que no se hayan iniciado las actividades en la edificación para la cual se solicita la licencia de uso de edificación.

Artículo 294. Además de cumplir con las condiciones que señala el artículo inmediato anterior del presente Reglamento, para poder iniciar el trámite de la licencia de uso de edificación, el solicitante debe entregar en el Módulo del SARE la siguiente documentación:

- I. Solicitud de licencia de uso de edificación en el formato único SARE, debidamente firmada en original por el propietario, poseedor o apoderado legal con al menos poder para actos de administración, en la que manifieste su nombre, su domicilio, el domicilio para oír y recibir notificaciones, en su caso, de ser diferente lugar, el correo electrónico, el número de teléfono, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa y de la edificación respecto del cual se solicita la licencia de uso de edificación, el número de expediente catastral, la superficie, indicar el o los usos de suelo con los que cuenta el inmueble, o bien el que se pretenden con los aprovechamientos, funciones o giros de su interés, así como las áreas sobre las que se solicita que se autorice la licencia de uso de edificación;
- II. Copia simple del título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, o del documento mediante el cual se acredite la posesión legal del inmueble, pudiendo ser: contrato de arrendamiento, comodato u otro que permita la posesión del inmueble;
- III. Copia simple del documento mediante el cual se acredite el poder del representante, en caso de personas morales o copia simple de la carta poder para realizar el trámite cuando se trate de otra persona distinta al propietario o poseedor legal, el poder *AmBe* deberá ser para actos de administración, mínimo, en ambos casos;
- IV. Comprobante de no adeudos del impuesto predial del lote, unidad de propiedad privativa o predio en donde se vaya a instalar la empresa o negociación;



- V. Copia simple de los antecedentes del lote o predio: licencia de uso de suelo o copia de plano oficial entregado con la licencia de construcción, con sellos y firmas oficiales de la autoridad que las expidió, copias de planos o acuerdos inscritos en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado; En el supuesto de que la edificación esté sujeta a un régimen de propiedad en condominio, presentar copia del plano del régimen en condominio sellado y firmado, y de su resolución;
- VI. Mínimo 4 - cuatro fotografías de la edificación, dos del exterior y dos del interior;
- VII. Cuando el inmueble esté catalogado como de valor histórico, artístico o cultural, o se ubique en la zona de centro histórico o de valor cultural, de las indicadas en el Programa, o en un programa parcial, se deberá presentar el visto bueno o dictamen aprobatorio del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, o de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, según a quien corresponda la competencia;
- VIII. Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva o documento con el que acredite su legal constitución;
- IX. Formato de carta compromiso de protección civil, debidamente llenada y firmada en original;
- X. Formato de carta compromiso de medio ambiente, debidamente llenada y firmada en original;
- XI. Identificación oficial con firma y fotografía vigente, acompañada con copia simple por ambos lados, para cotejo; del propietario, poseedor, o apoderado legal con firma, pudiendo ser cualquiera de las siguientes: Credencial de elector, Pasaporte o licencia de conducir;
- XII. Comprobante de pago por los derechos del inicio del trámite, y de resolverse en sentido positivo, de los derechos por la expedición de la licencia.

Artículo 295. Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del comprobante de pago de ingreso y proporcionará al solicitante su clave para consulta por Internet y la fecha estimada para la resolución del trámite.

Las resoluciones de los trámites solicitados ante el SARE se expedirán por el titular de la Secretaría o Dirección o por el personal subordinado con facultades delegadas, o por quien lo sustituya.

Artículo 296. Las cartas compromiso a que refiere el artículo 294, fracciones IX y X de este Reglamento deben ser turnadas, en copia simple y antes de 60 - sesenta días naturales posteriores al de la notificación de la licencia de uso de edificación, a la Dirección de Protección Civil Municipal y a la Dirección de Medio Ambiente, o a las autoridades que las sustituyan, para efecto de que éstas autoridades municipales puedan realizar visitas de inspección, aleatorias, a las edificaciones en las que se desarrollan actividades con




sustento en la licencia de uso de edificación expedida por el SARE, para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

Artículo 297. Se podrá acordar la revocación de la licencia de uso de edificación expedida por el SARE, cuando no se cumpla con los lineamientos indicados en la licencia expedida, así como cuando se incumpla con los lineamientos en materia de protección civil o de medio ambiente, previo el otorgamiento de la garantía de audiencia.

CAPÍTULO V DEL ALINEAMIENTO VIAL Y AUTORIZACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Artículo 298. En los casos que la Ley o el Reglamento establezcan como requisito de un trámite el acompañar el alineamiento vial del lote, unidad de propiedad privativa o predio objeto del trámite, el interesado debe solicitarlo a la Secretaría o Dirección.

El alineamiento vial, tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que colinda el lote, predio o, en su caso de una unidad de propiedad privativa (también conocido como derecho de vía), o bien el espacio de las citadas vialidades, o de las futuras, que deben tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidas en el Programa, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones u cualquier obstáculo. También se podrá solicitar el alineamiento vial sin que sea requerido para un trámite urbanístico.

En ambos casos, no serán autorizadas nuevas edificaciones en las que el desplante que se propone se ubique sobre las áreas del derecho de vía o alineamiento vial que estén determinadas en el Programa; la Secretaría o Dirección no deberá indicar, marcar o determinar una afectación para destinos que no esté establecida en el Programa.

Artículo 299. Para indicar, marcar o determinar el alineamiento vial o derecho de vía serán aplicables las normas relativas establecidas en los artículos 16, 47, 48 y 57 del Reglamento de Construcciones de este Municipio.

Artículo 300. En el caso de que se solicite una licencia de construcción para un lote, unidad de propiedad privativa o predio que, conforme al Programa, se encuentre afectado por la futura realización de una ampliación, prolongación o apertura de una vía pública, o para la realización futura de infraestructura de drenaje pluvial, de energía eléctrica o cualquier otro destino, o cuando deba realizarse la cesión de áreas al Municipio, para destinos, por actualizarse los supuestos jurídicos y de hecho establecidos en la Ley, la densidad, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) y los remetimientos aplicables a ese inmueble se calculará con base a la superficie total y actual del lote, unidad de



186





propiedad privativa o predio, sin embargo sobre esta superficie no se autorizarán nuevas edificaciones.

Los cajones de estacionamiento y la superficie de coeficiente de absorción y área verde (CAAV) se deberán ubicar en el área no afectada o libre del alineamiento vial o de cesión al municipio.

Artículo 301. Para la tramitación de la asignación de número oficial o de alineamiento vial, el solicitante debe entregar a la Secretaría o Dirección la documentación que le resulte aplicable prevista en el artículo 251 del presente Reglamento.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 302. El Presidente Municipal, una vez que el Ayuntamiento le apruebe el respectivo presupuesto de egresos, y cuando lo estime conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos, determinará la forma y términos en que deberán ejecutarse los proyectos inherentes a los alineamientos derivados de las afectaciones viales, y de los demás destinos de competencia municipal determinadas en el Programa.

Artículo 303. Cuando un alineamiento y/o proyecto vial o cualquier otra determinación de destinos de competencia municipal establecidos en el Programa, implique la afectación de áreas de los bienes inmuebles propiedad de particulares o del dominio privado, el Municipio, por conducto del Ayuntamiento y el Presidente municipal, previo a la ejecución de las obras inherentes a dichos proyectos, en respeto al derecho fundamental de propiedad de los particulares, deberán realizar los procedimientos y acciones necesarias para adquirir, por cualquiera de las formas establecidas en la legislación, las áreas, las porciones o la totalidad de la superficie de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa que resultaron afectados por esos destinos, para la ejecución y operación de las respectivas obras o edificaciones.

Los proyectos de contratos y/o convenios que se pacten con los propietarios de los inmuebles que resultaron afectados por destinos, a que se refiere el artículo inmediato anterior, a fin de que se transmitan la propiedad del área afectada al Municipio, para que puedan ser suscritos por el Presidente Municipal, el Síndico Segundo, y demás funcionarios municipales que se requieran, deberán ser sometidos previamente a la aprobación del Ayuntamiento, por lo que se requerirá de un dictamen favorable de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal de dicho Ayuntamiento, mismo que se turnará al Ayuntamiento en pleno para su aprobación definitiva, dicha resolución o



acuerdo se decidirá por votación de mayoría calificada en términos del Reglamento aplicable.

Artículo 304. En los supuestos de que uno o más propietarios de un lote, unidad de propiedad privativa o predio afectados con destinos del suelo en el Programa no aceptan o se oponen a la venta o transmisión de la propiedad de las áreas afectadas (mediante cualquier acto jurídico tendiente a dicho fin) a favor del Municipio, se procederá a iniciar los trámites de expropiación de las áreas afectadas, en los términos de la Ley, de la Ley de Expropiación del Estado de Nuevo León, y demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Artículo 305. En los contratos y/o convenios celebrados para los efectos expresado en el artículo 305 de este Reglamento, no deberán incluirse cláusulas en las que pacte la autorización de usos de suelo no permitido en la Matriz de Compatibilidad e Impacto del Programa, para las áreas remanentes que el particular se reserve en propiedad, una vez cedida el área de afectación, o bien en otros inmuebles, sean o no propiedad de la persona que suscribirá el contrato y/o convenio, para cualquier cambio en el uso de suelo, debe realizarse el procedimiento de modificación del Programa, conforme lo indica la Ley. Respecto a los lineamientos o restricciones de orden urbanístico, de ser solicitado por el particular afectado, el Pleno del Ayuntamiento, podrá determinar autorizar, el otorgamiento de lineamientos urbanísticos y/o cambios de lineamientos más favorables que los establecidos en el Programa o en este Reglamento, para los referidos inmuebles, para lo cual, se deberá seguir el procedimiento de Cambio de Lineamientos establecido en los artículos 182 al 185 de este Reglamento.

Aprobado el contrato o convenio, deberá ser elaborado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos o quien corresponda, para su suscripción, por las autoridades de la Administración Municipal que deben de participar en dicho acto.

Artículo 306. La asignación o corrección de número oficial expedida por la Secretaría o Dirección, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará a un lote, predio, edificación o unidad de propiedad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

Para la asignación o corrección del número oficial también serán aplicables las normas relativas establecidas en los artículos 16, 49, 50 y 51 del Reglamento de Construcciones de este Municipio.

CBe

CAPÍTULO VI
DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

188





Artículo 307. Adicionalmente a lo que se expresa en el artículo 207, primer párrafo, de la Ley, se entenderá por fraccionamiento lo que se indica en el artículo 3 del presente Reglamento.

En la autorización de cualquier fraccionamiento y urbanización del suelo, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ley, en el Programa, en el Reglamento de Construcciones de este Municipio y en este Reglamento.

Artículo 308. La clasificación o tipos de los fraccionamientos es la que se establece en el artículo 206 de la Ley, por lo que toda persona interesada en que se le expida una autorización de una o más etapas de un fraccionamiento, al presentarse la solicitud, se deberá expresar en la misma la clasificación o tipo de fraccionamiento que pretende se le autorice.

Artículo 309. Cuando se pretenda desarrollar un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal en la superficie de dos o más predios, lotes o unidades de propiedad privativa, el interesado deberá fusionarlos previamente, para que la cuantificación de la densidad resultante, así como para determinar la cesión de áreas al Municipio que resulte, se realice respecto a la superficie total de todos los inmuebles implicados en el proyecto.

Para que se tenga como legalmente autorizado un fraccionamiento, se deben de solicitar y obtener previamente las autorizaciones de las etapas indicadas en el artículo 258 de la Ley y/o 253 de este Reglamento, sin embargo, no es indispensable el solicitar la prórroga para la terminación de obras de urbanización, sino sólo en el supuesto de que las mismas no se hayan concluido dentro del plazo indicado en la autorización del proyecto ejecutivo urbanístico.

La vigencia de las diversas etapas de un fraccionamiento o de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, y el inicio de las mismas, son aquéllas establecidas en la Ley, o en su defecto la señalada por este Reglamento.

Artículo 310. En los fraccionamientos, para la obtención de las autorizaciones que se expidan para cada etapa, se deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tiene el plazo que establece la Ley para dar respuesta al solicitante, salvo cuando se actualice lo establecido en el artículo 400 de la Ley y 248 de este Reglamento.

Artículo 311. Se permite tramitar conjuntamente la autorización de varias etapas de los fraccionamientos o de los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, siempre y cuando sea en los términos indicados en los artículos 284 y 302, respectivamente, de la Ley y del artículo 254 de este Reglamento, en estos



casos deberán de acompañarse o presentar los requisitos de cada etapa, excepto los que, por solicitarse conjuntamente, no se cuenta con ellos.

Artículo 312. La factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, o la factibilidad de uso de suelo, es la etapa en la cual la Secretaría o Dirección, con base en lo que establece el Programa o, en su caso, en el plan parcial aplicable, informa al solicitante los usos de suelo y las densidades bruta a que tiene derecho el predio, lote o unidad de propiedad privativa, y la posibilidad o no de realizar el fraccionamiento pretendido.

La resolución o autorización de la factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo debe contener la congruencia de los usos de suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en el Programa, o en su caso, en el plan parcial aplicable.

Artículo 313. Para obtener la autorización de la factibilidad de fraccionamientos, el interesado debe presentar y cumplir, además de lo previsto en el artículo 262 de la Ley, con lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Plano de localización que permita la apreciación actual del lote o predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del Programa (plano de zonificación secundaria), indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que colindan con el lote o predio objeto de la solicitud;
- III. Cuatro copias del plano topográfico del polígono, el cual debe contener: topografía (curvas de nivel a cada metro), datos de registro del polígono conforme a las escrituras del lote o predio, ubicación, infraestructura existente, arborización, redes maestras de infraestructuras, vías y servicios públicos, nombre y firma autógrafa del propietario, nombre y firma autógrafa del responsable de levantamiento topográfico (con cédula profesional). Lo anterior también en un CD o USB con archivos electrónicos georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y plano en Autocad editable;
- IV. Estudio de pendientes, en base al levantamiento topográfico, en el que se identifiquen las pendientes naturales del lote o predio por rangos, que cumpla con lo establecido en el artículo 61 de este Reglamento, y firmado en original por el responsable y por el propietario;
- V. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, con sus propuestas de mitigación, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional, únicamente cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas de alto o muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Municipio o, a falta de éste, por el Atlas de Riesgo del Estado, debe presentarse un original y su copia;





- VI. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- VII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Los anteriores requisitos se deben de presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en discos compactos necesarios o USB, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados como lo indica la fracción III, que antecede.

Artículo 314. Cuando se haya expedido una factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, su titular podrá seguir con la tramitación de las subsecuentes etapas del fraccionamiento.

Artículo 315. La fijación de lineamientos generales de diseño urbano tiene por objeto determinar por escrito, y de conformidad con la Ley, el Programa o, en su caso, de un plan parcial, el Reglamento de Construcciones de este Municipio y este Reglamento, los lineamientos de diseño urbano correspondientes para la elaboración del proyecto urbanístico de un fraccionamiento.

Los requisitos para fijación de lineamientos generales de diseño urbano, que el interesado debe presentar a la Secretaría o Dirección, además de los previstos en el artículo 263 la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, excepto que se solicite conjuntamente con la fijación de los lineamientos generales;
- III. Documento original donde conste la factibilidad de servicios públicos de agua y drenaje, energía eléctrica y, en su caso, gas, expedidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., Comisión Federal de Electricidad y en su caso la empresa privada que suministre el servicio de gas, con una antigüedad no mayor de 6 - seis meses de la fecha de su expedición;
- IV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 6-seis meses o 180 - ciento ochenta días naturales de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- V. Tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o progresiva que se pretendan desarrollar en una zona urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano de conformidad con el Programa, el documento expedido por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad mediante el cual se otorgue la factibilidad de que el fraccionamiento cuente o podrá contar con el servicio de transporte público de pasajeros, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 213, fracción XI y 217,



fracción VIII, de la Ley y el artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León;

- VI. Fotografías en las que se muestre la situación actual del lote o predio, mínimo 6 - seis;
- VII. El estudio o manifestación del impacto urbano regional y copia simple del dictamen respectivo, expedido por la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, o como se denomine, del Estado de Nuevo León, o por la autoridad con facultades delegadas, o por la que las sustituya legalmente, tratándose de alguno de los supuestos indicados en el artículo 191, fracción I, de la Ley, la manifestación del impacto urbano regional deberá contener, mínimo, los rubros indicados en el artículo 193 de la Ley;
- VIII. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Los anteriores requisitos se deben presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como electrónico en discos compactos necesarios o USB, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato AUTOCAD georeferenciados.

Artículo 316. La resolución que autorice la fijación de lineamientos generales de diseño urbano de un fraccionamiento deberá contener, mínimo, lo que dispone el artículo 286, fracción II, de la Ley y, además:

- I. Las medidas de mitigación, para los supuestos en que el lote o predio se encuentren en zonas de alto o muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Municipio o, a falta de éste, por el Atlas de Riesgo del Estado;
- II. Las medidas de mitigación, para los supuestos en que se presente la manifestación del impacto urbano regional;
- III. Las medidas de mitigación, tratándose de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata o progresiva que se pretendan desarrollar en una zona urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano de conformidad con el Programa, derivadas de la factibilidad del transporte público de pasajeros expedida por el Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Estado; y
- IV. La demás información u obligaciones que la Secretaría o Dirección estime necesarias establecer en esta autorización.

Artículo 317. En los casos de fraccionamientos la autorización de proyecto urbanístico tiene por objeto presentar la solución urbanística del mismo, o en caso de modificaciones a un proyecto urbanístico que haya sido autorizado, autorizar las mismas, incluyendo la solución vial con su debida integración a las vialidades públicas existentes o propuestas para la zona, de conformidad con el Programa.

192



La autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento sólo autoriza al solicitante o titular de la misma a tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, así como a que se le indiquen las características para su introducción en el inmueble y, en su caso, a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

La resolución que autorice el proyecto urbanístico deberá contener, mínimo, lo que dispone el artículo 286, fracción III, de la Ley.

Artículo 318. Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico, que el interesado debe presentar a la Secretaría o Dirección, además de los previstos en el artículo 264 de la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar y de la fijación de los lineamientos generales, excepto que se solicite conjuntamente con la solicitud de autorización del proyecto urbanístico;
- III. 2- dos planos topográficos donde se ubiquen los árboles existentes y aquellos que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano, así como la identificación y delimitación de las cañadas y/o escurrimientos pluviales;
- IV. 6 - Seis planos en original con el proyecto urbanístico que indique:
 1. Las curvas de nivel a cada metro;
 2. El trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Programa, indicar las mismas;
 3. La definición de las manzanas y su lotificación;
 4. Dimensiones y superficies de los lotes;
 5. En su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo a la Ley;
 6. La zonificación propuesta para los lotes resultantes;
 7. El cuadro de distribución de áreas;
 8. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 9. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
 10. En el caso del desarrollo por etapas, la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada etapa.




- V. Archivos electrónicos del proyecto en un CD o USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León y plano en Autocad editable;
- VI. Original del certificado de libertad de gravámenes del lote o predio, con una antigüedad no mayor de tres meses o 90 - noventa días naturales de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- VII. Estudios de impacto ambiental y de estudio de movilidad o de impacto vial en los términos de los artículos 187, 188, 189 y 190 del presente Reglamento, en el que se contengan las medidas de mitigación (original y una copia);
- VIII. Estudio hidrológico e hidráulico del lote o predio considerando la cuenca hidráulica que afecta al terreno, incluyendo la propuesta conceptual de manejo de aguas pluviales en los términos de la Ley, y conforme al contenido que se indica en el artículo 188 del Reglamento de Construcciones de este Municipio, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional (original y una copia);
- IX. Tratándose de lotes o predios que presenten alguna afectación por cauces de ríos o arroyos, se deberá acompañar copia simple del documento y plano mediante el cual la Comisión Nacional del Agua (CNA) le indicó la demarcación federal correspondiente; Igualmente, de existir alguna otra afectación de carácter federal, estatal o municipal sobre el lote o predio, se deberá acompañar la constancia favorable expedida por las autoridades competentes;
- X. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.
- XII. Los anteriores requisitos se deben de presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en USB o discos compactos necesarios, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en el formato AUTOCAD georeferenciados y como se expresa en las fracciones IV, número 8 y V de este artículo.

Artículo 319. En los casos de fraccionamientos la autorización del proyecto del plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las vialidades públicas propuestas, en cuanto a los niveles de las vialidades públicas, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las vialidades públicas existentes en la zona.



La autorización del plano de proyecto de rasantes, autoriza al desarrollador a iniciar el trazo de las vialidades públicas, despalme y movimientos de tierra sobre las vialidades





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

públicas proyectadas, así como el iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

La autorización del plano de proyecto de rasantes se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría o Dirección, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría o Dirección.

Artículo 320. Los requisitos para la autorización del proyecto de plano de rasantes de un fraccionamiento, además de los previstos en el artículo 266 de la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico, y del plano correspondiente, excepto que se solicite su autorización conjuntamente con el trámite del plano de rasantes, factibilidad de fraccionar y urbanizar y el de lineamientos generales de diseño urbano;
- III. Seis copias del proyecto del plano de rasantes en el que indique:
 1. Membrete de identificación del plano;
 2. Orientación, planta de ubicación y simbología;
 3. Niveles de terreno natural y de proyecto;
 4. Cadenamientos y escurrimientos;
 5. Diseño de las vialidades públicas, incluyendo para cada una, sección transversal, perfil longitudinal y pendiente;
 6. Curvas de nivel y banco de nivel referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 7. El diseño del pavimento, conforme a los resultados o lineamientos del estudio de mecánica de suelos;
 8. Descripción del polígono del desarrollo inmobiliario que refleje medidas, colindancias, rumbos y coordenadas;
 9. Cortes y rellenos de terreno marcando su altura o profundidad. En vialidades que requieran estabilización, el proyecto de estabilización de los cortes y rellenos; y
 10. Firma autógrafa del propietario y del perito responsable de las obras, en original en todos los planos;
- IV. Archivos electrónicos del proyecto en un CD o USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León y plano en Autocad editable;
- V. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- VI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

C. Be.



Los anteriores requisitos se deben presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en electrónico (discos compactos o USB necesarios), donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en el formato AUTOCAD georeferenciados y como se expresa en la fracción IV, de este artículo.

Artículo 321. En los casos de fraccionamientos la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizar las obras de urbanización y efectuar la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para efecto de constituir en gravamen las obligaciones contraídas.

La autorización del plano de proyecto ejecutivo se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría o Dirección, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría o Dirección.

El acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo deberá contener como mínimo lo indicado en el artículo 286, fracción V, de la Ley.

Artículo 322. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, además de los previstos en el artículo 267 de la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Ocho planos originales del proyecto ejecutivo, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas, indicándose las secciones de cada una de ellas; debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Programa; la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas; el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del lote o predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, director responsable de obras, diseñador y topógrafo;
- III. Planos del proyecto de alumbrado público en 2 - dos originales, mismo que debe ajustarse a la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEDE-2012 o a la que la sustituya, en el que se señalen las instalaciones eléctricas y memoria de cálculo, debiendo cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
- IV. Planos del proyecto de nomenclatura y de señalamiento vial en 2 - dos originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos del estudio de impacto vial, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
- V. Planos del proyecto de drenaje pluvial en 2 -dos originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos que le sean señalados en el estudio hidrológico –



- hidráulico, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
- VI. Planos del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas en 2 - dos originales, al que se deben anexar los estudios de mecánica de suelo y con diseño de pavimentos y control de calidad, elaborado por una institución, asociación o laboratorio certificado en la materia, que cumpla con las disposiciones de la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y con sus Normas Técnicas Estatales, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
 - VII. Planos del proyecto de la habilitación de parques y jardines en 2 - dos originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos establecidos en el artículo 215 de la Ley y/o los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente, según el tipo de fraccionamiento;
 - VIII. Planos del proyecto de infraestructura institucional y proyectos de ingeniería urbana, ambos en 2 -dos copias, mismos que deben ser previamente autorizados por las dependencias u organismos descentralizados, correspondientes según sea el caso: red de energía eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad; red de agua potable y red de drenaje sanitario por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.; en su caso, red de gas, telefonía, televisión e internet por las empresas privadas que ofrecen dichos servicios;
 - IX. Convenios de aportación de obras con las dependencias o empresas que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de gas, telefonía, televisión, e Internet.
 - X. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, solo será necesario presentar los convenios de aportación correspondientes a la etapa que se pretenda autorizar;
 - XI. Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación de riesgos para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio;
 - XII. Ubicación de la zona de campamento que debe utilizarse durante las obras;
 - XIII. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo, conforme al reglamento;
 - XIV. Archivos electrónicos del proyecto ejecutivo, señalamiento vial, alumbrado público, pavimentos, drenaje pluvial y habilitación de parques y jardines en un CD o USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en Autocad;
 - XV. Cédula de avalúo catastral de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa que constituyen el desarrollo inmobiliario correspondiente;
 - XVI. Programa y presupuesto de obra firmados en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;
 - XVII. Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto urbanístico, y en caso de modificaciones al proyecto urbanístico, copia simple de la última modificación;






Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- XVIII. Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto de rasantes, y en caso de modificaciones al proyecto de rasantes, copia simple de la última modificación;
- XIX. Certificado de libertad de gravámenes del lote o predio en original, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- XX. Presentar el sistema de estabilización de taludes de la vialidad propuesta;
- XXI. Documento con el cual se acredite que se estar al corriente en el pago del impuesto predial u otra contribución a que esté sujeto el inmueble;
- XXII. Fotografías de la situación actual del lote o predio, mínimo 6 - seis;
- XXIII. Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 251 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general; y
- XXIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Los anteriores requisitos se deben presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en formato electrónico (discos compactos necesarios o USB), donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en el formato AUTOCAD georeferenciados y como se expresa en la fracción XIII, de este artículo.

Para la modificación del proyecto ejecutivo será necesario que se presente la documentación señalada los artículos 251 y 331 de este Reglamento.

Artículo 323. El titular de la autorización y del plano del proyecto ejecutivo deberá inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con lo cual se tendrán por garantizadas las obligaciones de ejecutar las obras de urbanización establecidas en la citada autorización y en la Ley.

Artículo 324. Para la ejecución de las obras de urbanización establecidas en la autorización del proyecto ejecutivo se deberá cumplir con lo que se establece en el Reglamento de Construcciones del Municipio con respecto a cada obra de urbanización, así como lo indicado por la Ley Para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, y con sus Normas Técnicas Estatales, con la Norma Técnica Estatal de Aceras de Nuevo León, y los lineamientos indicados por las dependencias o empresas que administran los servicios públicos correspondientes, así como conforme a las especificaciones de los fabricantes de los materiales.

Artículo 325. En los casos de fraccionamientos la autorización de ventas y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros para transmitir la propiedad de los lotes que componen el fraccionamiento. Lo anterior, después de la

198



inscripción del plano y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

La resolución mediante la cual se autorice las ventas o enajenación de los lotes resultantes de un fraccionamiento, que componen el área vendible del mismo, se hará constar también con el respectivo plano sellado y autorizado, y se deberá otorgar previamente la garantía de ejecutar las obras de urbanización faltantes por realizar, dejando constancia de la misma en el expediente que previamente se integró.

Artículo 326. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ventas de un fraccionamiento, además de los previstos en el artículo 269 de la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Ocho planos del proyecto de ventas en original, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Programa, la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, números oficiales, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas, el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del lote o predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo.
- III. Este plano se debe presentar en formato electrónico georeferenciado (disco compacto o USB) y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y plano editable en Autocad;
- IV. Plano de asignación de números oficiales y nomenclatura en 6 - seis originales, el cual debe contener la propuesta de asignación de números oficiales de lotes o unidades privativas y la nomenclatura de las vías públicas o de las áreas de circulación vial de uso común del desarrollo. Cada plano debe estar firmado de manera autógrafa por el solicitante;
- V. Programa y presupuesto de obra firmado en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;
- VI. Certificado de libertad de gravámenes del lote o predio en original, con una antigüedad no mayor de 90 – noventa días naturales o tres meses de la fecha de su expedición. En caso de que el inmueble cuente con un gravamen, se debe presentar un escrito firmado ante fedatario público, en el que el o los acreedores manifiesten su conformidad con el trámite que se solicita;
- VII. Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo, y en caso de modificaciones al proyecto ejecutivo, copia simple de la última modificación inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral




- del Estado de Nuevo León; excepto que se solicite conjuntamente el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas y garantía suficiente;
- VIII. Propuesta de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual debe redactarse en la forma y términos que sean solicitados por la autoridad municipal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras de urbanización indicadas en la autorización del proyecto ejecutivo y en la Ley;
 - IX. Constancias de cumplimiento de pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad o transporte público;
 - X. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para el equipamiento educativo establecido en el artículo 154 de la Ley;
 - XI. Avalúo catastral del lote o predio, cuando la propuesta de garantía sea hipotecaria;
 - XII. Documento que acredite la personalidad del solicitante, con facultades para actos de dominio, para realizar la cesión de áreas al municipio, de conformidad con la Ley;
 - XIII. Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 251 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general; y
 - XIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Los anteriores requisitos se deben de presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en USB discos compactos necesarios, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en el formato Autocad georeferenciados y como se expresa en la fracción II, de este artículo.

Artículo 327. Toda publicidad de comercialización o venta de los lotes resultantes de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá ser conforme a las circunstancias reales y jurídicas de los proyectos autorizados, debiendo expresarse el régimen jurídico de propiedad que se ofrece en venta o transmisión, si es de propiedad privada con vialidades y plazas públicas o es propiedad en régimen de condominio, con áreas viales de circulación de uso común y, en su caso, otras áreas de uso común, entre otros aspectos propios del citado régimen.

La Secretaría o Dirección, en el ejercicio de las facultades de supervisión, inspección o vigilancia de las obras de urbanización autorizadas para ejecutar un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, queda comprendido la facultad para vigilar y, en su caso, sancionar, la publicidad relativa a la comercialización y/o venta de los lotes o unidades de propiedad privativa resultantes, respectivamente.

Artículo 328. El titular de una autorización de proyecto urbanístico, del proyecto de plano de rasantes, del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas de un fraccionamiento o

200



conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, podrá solicitar su modificación, siempre y que el proyecto de ventas no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, que no se hayan iniciado las ventas, que las modificaciones no sean contrarias a lo dispuesto en los lineamientos generales ni repercuten en lo establecido por las autorizaciones de otras dependencias, principalmente las prestadoras de los servicios públicos; se podrán solicitar conjuntamente la modificación del proyecto ejecutivo y del proyecto de ventas.

Las modificaciones que, en su caso, sean autorizadas, deberán inscribirlas y registrarlas en la Dirección de Catastro y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dentro de un término de 30 - treinta días hábiles, contados a partir de la notificación de la autorización.

Artículo 329. Tratándose de fraccionamientos la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto urbanístico. El interesado debe solicitar la licencia de construcción para los lotes resultantes posteriormente.

En caso de uso diferente al habitacional unifamiliar, el interesado debe solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes resultantes de un fraccionamiento, o de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, su titular está obligado a inscribirla, conjuntamente con los planos autorizados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con este actos se tendrán por formalmente cedidas o transmitidas las áreas correspondientes al Municipio, como se indica en el artículo 210 de la Ley, y se tendrá por formalmente existentes los lotes resultantes del fraccionamiento, posteriormente a dicha inscripción se podrán solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades en condominio resultantes.

Artículo 330. El titular de una autorización del proyecto urbanístico de fraccionamiento podrá solicitar su modificación, siempre que se esté en los supuestos del artículo 270 de la Ley y artículo 328 de este Reglamento, y que no se hayan realizado construcciones sobre el área de los lotes resultantes, debiendo de presentar ante la Secretaría o Dirección los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito de autorización de modificación del proyecto urbanístico, en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos que lo originan, firmado por el titular de la autorización del proyecto urbanístico que se pretende modificar o por su apoderado legal;
- III. Comprobante de que se está al corriente en el pago del impuesto predial;

201





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- IV. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto urbanístico autorizado;
- V. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, de la fijación de los lineamientos generales y, en caso de que se haya otorgado, copia simple del acuerdo y del plano de rasantes autorizado;
- VI. 6 - Seis planos en original con el nuevo proyecto urbanístico modificado en el que se indique:
 - 1. Las curvas de nivel a cada metro;
 - 2. El trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Programa, indicar las mismas;
 - 3. La definición de las manzanas y su lotificación;
 - 4. Dimensiones y superficies de los lotes;
 - 5. En su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo a la Ley;
 - 6. La zonificación propuesta para los lotes resultantes;
 - 7. El cuadro de distribución de áreas;
 - 8. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 - 9. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
 - 10. En el caso del desarrollo por etapas, la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada etapa.
- VII. Archivos electrónicos (disco compacto o USB) del proyecto georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León y plano en Autocad editable;
- VIII. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Los anteriores requisitos se deben de presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en USB o discos compactos necesarios, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en el formato AUTOCAD georeferenciados y como se expresa en las fracciones VI, número 8 y VII de este artículo.

Artículo 331. El titular de una autorización del proyecto ejecutivo y/o de ventas de fraccionamiento podrá solicitar su modificación, siempre que se esté en los supuestos del artículo 270 de la Ley y artículo 328 de este Reglamento, y que no se hayan realizado construcciones sobre el área de los lotes resultantes, debiendo de presentar ante la Secretaría o Dirección los siguientes documentos:

202



- I. Solicitud por escrito de autorización de modificación al proyecto ejecutivo y/o del proyecto de ventas, en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Escrito en el que se expliquen las modificaciones solicitadas y las causas o motivos que lo originan, firmado por el titular de la autorización del proyecto ejecutivo y/o de ventas que se pretende modificar o por su apoderado legal con poder para actos de dominio;
- III. Certificado de libertad de gravámenes del lote o predio en original, con una antigüedad no mayor de 90 – noventa días naturales o tres meses de la fecha de su expedición. En caso de que el inmueble cuente con un gravamen, se debe presentar un escrito firmado ante fedatario público, en el que el o los acreedores manifiesten su conformidad con el trámite que se solicita;
- IV. Comprobante de que se está al corriente en el pago del impuesto predial;
- V. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto urbanístico autorizado;
- VI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de fraccionar y urbanizar, de la fijación de los lineamientos generales y copia simple del acuerdo y del plano de rasantes autorizado;
- VII. Avalúo catastral del inmueble;
- VIII. Copia simple del acuerdo y del plano del proyecto ejecutivo y/o del proyecto de ventas autorizado;
- IX. 6 - Seis fotografías de la situación actual del lote o predio;
- X. Seis planos en original con el nuevo proyecto ejecutivo y/o de ventas modificado en el que se indique:
 1. El trazo de las vialidades públicas propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Programa, indicar las mismas;
 2. La definición de las manzanas y su lotificación;
 3. Dimensiones y superficies de los lotes;
 4. En su caso, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo a la Ley, con sus cuadros de construcción;
 5. La zonificación propuesta para los lotes resultantes;
 6. Derechos de paso para los servicios públicos;
 7. El cuadro de distribución de áreas;
 8. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
 9. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
- XI. Los demás que se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- XII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.




Los anteriores requisitos se deben presentar en las especificaciones y medidas que indique la Secretaría o Dirección, tanto en formato papel como en discos compactos necesarios, donde se contenga la información requerida, en archivos PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en disco compacto o USB, en el formato AUTOCAD georeferenciados y como se expresa en las fracciones IX, número 8 de este artículo.

Artículo 332. Para transferir los derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se deberá solicitar y obtener previamente la autorización de la Secretaría o Dirección.

La persona a quien se le transfieran los derechos y obligaciones derivados de las autorizaciones de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, deberá expresar mediante escrito dirigido a la Secretaría o Dirección, la aceptación de que, al adquirir los citados derechos, también adquiere las obligaciones, en forma lisa y llana y sin cambios, por lo que quedará sujeto a cumplir con las condiciones y requisitos establecidos en las autorizaciones citadas.

La solicitud de transferencia de derechos y obligaciones a que se refieren los párrafos anteriores, da lugar a que el interesado en la transferencia, presente ante la Secretaría o Dirección, además, las nuevas garantías previstas en la Ley y en este Reglamento, para asegurar por parte de él la ejecución y terminación de las obras de urbanización, así como contra los vicios ocultos o defectos de éstas obras.

Artículo 333. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 de la Ley, cuando dentro del término concedido para la ejecución y/o habilitación de la totalidad de las obras de urbanización establecidas en la autorización de un proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, o establecidas en la Ley, según el tipo o la clasificación del fraccionamiento, no se hayan concluido éstas, ya sea por causas de fuerza mayor, por una contingencia o por cualquier otro motivo, el titular de la autorización, antes de que concluya el término concedido, podrá solicitar prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de la garantía, debiendo de presentar los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento, en el que además exponga los motivos de la solicitud de la prórroga y/o reducción de garantías;
- II. Copia de las autorizaciones o acuerdos del antecedente inmediato, entre otros, el de la autorización del proyecto ejecutivo, y en su caso su modificación, y autorización de ventas;
- III. Programa y presupuesto de obras actualizado, que comprenda el concepto, porcentaje de avance y su costo estimado, firmado en original por el propietario o por



- su apoderado legal con poder para actos de administración, mínimo, y por el director responsable de la obra;
- IV. Reporte de avance de obras por cada concepto de obra o partida, con su costo y porcentaje de avance de obra;
 - V. Documento de la nueva propuesta de fianza o de garantía hipotecaria, por el monto de las obras de urbanización que no se han realizado, más un 20% - veinte por ciento;
 - VI. Fotografías que muestren la situación actual del avance en las obras de urbanización;
 - VII. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general; y
 - VIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 334. Para el trámite de la prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de las garantías, la Secretaría o Dirección procederá conforme lo dispuesto en los artículos 278 y 279 de la Ley, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben de ejecutarse, según se indicó en el proyecto ejecutivo y lo que dispone la Ley.

Artículo 335. El titular de una autorización de proyecto ejecutivo de un fraccionamiento y, en su caso, de una modificación al mismo, deberá solicitar la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, una vez que se hayan terminado de ejecutarlas.

En los casos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador o desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un periodo de 3-tres años.

La constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar mediante la resolución expedida por la Secretaría o Dirección en la que, confirmado y documentado la correcta ejecución y terminación de las obras de urbanización, se tenga al titular de proyecto ejecutivo por concluidas todas las obras de urbanización indicadas en el citado proyecto ejecutivo y en la Ley, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, y se liberarán las garantías otorgadas, debiéndose expresar cual es la garantía o fianza que se presenta para garantizar por tres años la buena calidad las obras citadas en el párrafo anterior.

Queda facultada la Secretaría o Dirección para que, por conducto del personal adscrito a la misma, realice las inspecciones que considere necesarias para verificar la correcta ejecución de las obras de urbanización, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los




servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben ejecutarse, para resolver lo que proceda, la solicitud de constancia de terminación de obras y liberación de garantías.

Artículo 336. Los requisitos para el trámite o etapa de la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además de los previstos en el artículo 280 de la Ley, serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito de autorización de terminación de obras y liberación de garantías, en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo y plano de autorización de ventas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Fianza suficiente a favor del municipio, la cual debe redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y garantice por un término de 3 años la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial;
- IV. Copia de las autorizaciones o acuerdos de la autorización del proyecto ejecutivo, y en su caso su modificación, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- V. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos encargados de la prestación de servicios de infraestructura pública;
- VI. Documento mediante el cual se acredite el pago de las contribuciones correspondientes, respecto a los lotes que aún no se hayan transmitido en propiedad a terceras personas;
- VII. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general; y
- VIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 40 - cuarenta días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 400 de la Ley y artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 337. En los casos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de la municipalización tiene por objeto que el municipio se haga cargo de los servicios públicos que le correspondan. Ésta se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio.

Los requerimientos para la expedición del acta de entrega recepción de autorización de municipalización, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:





- I. Solicitud por escrito de autorización de la municipalización, en los términos del artículo 251 de este Reglamento;
- II. Copia simple del acuerdo de constancia de terminación de obras y liberación de garantías, excepto cuando se solicite conjuntamente con la municipalización;
- III. Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y de la energía eléctrica del alumbrado público y de los equipamientos y, en su caso, del mantenimiento de la arborización y vigilancia; y
- IV. Documento mediante el cual se acredite el pago de las contribuciones correspondientes, respecto a los lotes que aún no se hayan transmitido en propiedad a terceras personas;
- V. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 251 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general; y
- VI. Los demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría o Dirección tendrá un plazo máximo de 10 - diez días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 400 de la Ley y artículo 248 de este Reglamento.

Artículo 338. Cuando se pretenda tramitar la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías y la municipalización de manera conjunta, se deben cumplir los requerimientos correspondientes a ambos trámites.

CAPÍTULO VII DE LOS CONJUNTOS URBANOS

Artículo 339. Se entenderá por conjunto urbano lo que al respecto se establece en los artículos 3, fracción XII, y 225, de la Ley, así como lo dispuesto por el artículo 3 de este Reglamento.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos urbanos se sujetarán a las mismas normas, restricciones y obligaciones de los fraccionamientos y de las construcciones. Asimismo, los conjuntos urbanos se regulan por lo previsto en la Ley, el Programa, de este Reglamento y las demás disposiciones legales que resulten aplicables al caso específico.

En el caso que el conjunto urbano se pretenda desarrollar en varios lotes o predios, a efecto de constituirse como un solo polígono, debe solicitarse previamente la fusión de estos inmuebles, acompañando copia simple de la escritura pública en la que se haya acordado o convenido la copropiedad del inmueble resultante, salvo que el propietario de los lotes o predios sea una sola persona, en cuyo caso no se requiere dicha escritura de copropiedad.



Artículo 340. Ninguna unidad de propiedad privativa o edificación que forme parte o resulte de un conjunto urbano puede tener usos o destinos del suelo o uso de edificación distintos a los establecidos como permitidos, como condicionados, como complementarios o compatibles por el Programa para cada lote o predio sobre los que se pretenda desarrollar el conjunto urbano. La excepción será cuando se tramite la homologación de un uso de suelo, función, aprovechamiento o giro.

En los casos en que proceda, en el conjunto urbano se debe ceder al municipio las áreas correspondientes para destinos y equipamiento público de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 341. Cuando se pretenda desarrollar un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, se aplicarán las normas relativas a fraccionamientos, indicadas en la Ley y en este Reglamento, además de las particularidades que se contienen en la Ley y se establezcan en este Reglamento.

Tratándose de conjuntos urbanos o régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, se aplicarán las normas de la construcción y las indicadas en este Reglamento, además de las particularidades que se contienen en la Ley y se establezcan en este Reglamento.

Artículo 342. Los conjuntos urbanos que se vayan a sujetar a un régimen de propiedad en condominio horizontal o vertical deben constituirse en la escritura pública, en la cual debe insertarse, entre otra información, el texto de la autorización del proyecto urbanístico, del proyecto ejecutivo de urbanización, de la licencia de construcción o proyecto ejecutivo arquitectónico, y de la autorización de ventas o de transmisión de dominio de los lotes o unidades de propiedad privativas expedidas por la Secretaría, Dirección o autoridad municipal competente.

Artículo 343. Tratándose de los conjuntos urbanos sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la determinación de los lineamientos urbanísticos de coeficiente de utilización del suelo (CUS), coeficiente de absorción y área verde (CAAV), coeficiente de ocupación del suelo (COS), cajones de estacionamiento, remetimientos, y, en su caso, la densidad, se efectuará con respecto a la superficie de propiedad privativa de cada una de las unidades de propiedad privativa, sin considerar las áreas de circulación vial común u otras áreas comunes.

Artículo 344. Cuando el régimen de propiedad en condominio se disuelva o extinga, las áreas viales de circulación común o vías internas, y las áreas destinadas a jardines, parques o plazas que no sean públicas, podrán pasar de forma inmediata al patrimonio municipal,

AmBe





si la autoridad municipal competente acepta quedar a cargo del mantenimiento y conservación de esas áreas.

Para solicitarse la disolución o extinción del régimen de propiedad en condominio de un conjunto urbano, se requiere que la totalidad de los condóminos o quien sea el propietario de todas las unidades en condominio (un único propietario), según corresponda, soliciten y presenten ante la Secretaría o Dirección, lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento, en la que, además, se manifieste la situación actual en cuanto a las unidades de propiedad privativas, áreas comunes, equipamiento, etc., firmada por todos los condóminos, y autorizando a un representante común, salvo cuando una sola persona es la propietaria de todas las unidades de propiedad privativa, en la que únicamente esa persona firmará la solicitud;
- II. El acta de la asamblea protocolizada ante notario público en la que la totalidad los condóminos que pertenezcan al régimen de propiedad en condominio del conjunto urbano manifiesten su voluntad de extinguir o disolver el régimen o regímenes de propiedad en condominio, ya sea total o parcialmente, y los términos en que se llevará tal disolución;
- III. Antecedentes: copia simple de la autorización de ventas; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; municipalización; o la autorización de la modalidad de conjunto urbano y de régimen o regímenes de propiedad en condominio, según resulte aplicable;
- IV. Tratándose de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área privativa, que se cambiará a lote, con la información que se requiere como para el proyecto urbanístico de un fraccionamiento.
- V. Tratándose de edificaciones verticales con régimen de propiedad en condominio vertical, el Plano en formato oficial para autorización (8 - ocho copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, que cambiarán a ser áreas de una única edificación;
- VI. Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda. La información anterior también debe presentarse en un CD o USB en formato editable de Autocad y en formato de Excel;
- VII. El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a 90 - noventa días naturales, por cada lote o unidad privativa que integren el conjunto urbano;





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

- VIII. Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, únicamente para los casos en que, conforme a la Ley, se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;
- IX. Presentar copia simple de la escritura pública con la que se acredite la propiedad de cada unidad privativa, por cada condómino que suscribe la solicitud, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- X. Copia simple del comprobante de estar al corriente en el pago del impuesto predial de cada unidad privativa;
- XI. Los demás que establece el artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- XII. Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Lo establecido en este artículo debe insertarse en todas las autorizaciones o licencias que se otorguen bajo la figura de conjunto urbano, siempre que se vayan a constituir en régimen de propiedad en condominio.

Artículo 345. Una vez que se expida la autorización de ventas o para transmitir la propiedad de las unidades de propiedad en condominio resultantes de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en las unidades de propiedad privativa en condominio resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas.

Artículo 346. Queda afectado al régimen de propiedad en condominio vertical aquel inmueble construido con varios niveles, y en el cual la superficie del lote o predio en el que se desplanta la edificación es un elemento común para todos los futuros condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

La autorización de un régimen de propiedad en condominio vertical tiene por objeto permitir el aprovechamiento independiente de las unidades de vivienda, locales o áreas que constituyan una edificación en forma vertical, en la que una o más unidades en condominio se desplantan o ubican sobre una o más unidades en condominio, así como

210





para permitir la transmisión de la propiedad de las unidades en régimen de condominio resultantes.

Artículo 347. El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan tanto las condiciones requeridas en los condominios horizontales y en el condominio vertical, en razón de que en una o más de las partes de un régimen de propiedad en condominio horizontal (lote o unidad de propiedad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, en estos supuestos primero se debe tramitar y concluir las etapas relativas a la autorización del régimen de propiedad en condominio horizontal, hasta la etapa de ventas, mínimo; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades de propiedad en condominio resultantes, y una vez terminada la construcción, solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.

Artículo 348. Para la tramitación de la autorización conjuntos urbanos o régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar a la Secretaría o Dirección la solicitud de autorización del proyecto de ventas y constitución del régimen en condominio, así como la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento, en la que, además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio de los indicados al inicio de este artículo, y el uso o los giros a que se dedica o dedicará la edificación;
- II. Copia simple de los planos oficiales o con el sello oficial de la construcción previamente autorizados, junto con la resolución de la licencia de construcción y, en su caso, de la cartulina de la licencia de construcción;
- III. Plano del proyecto de ventas y constitución del régimen en condominio, en formato oficial para autorización (8 copias), en el que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales y de los pro indivisos de cada unidad privativa, así como de las áreas privativas y las de uso común;
- IV. Plano de nomenclatura y asignación de números oficiales;
- V. Programa y presupuesto de obra, por conceptos, firmado por el propietario o su apoderado legal y por el director responsable de obra o perito corresponsable en seguridad estructural cuando no se requiera director responsable de obras;
- VI. El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a 90 - noventa días naturales;

211



- VII. Documento en el que se describa el proyecto jurídico del régimen en condominio, con el cuadro de áreas generales y de los pro indivisos de cada unidad privativa, así como las áreas privativas y las de uso común. La información anterior también debe presentarse en un CD o USB en formato Autocad editable y en formato de Excel;
- VIII. Presentar copia simple del acuerdo mediante el cual se hizo constar la terminación de obra, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones de este Municipio; o la propuesta de garantías hipotecaria o fianza, a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitada por la Secretaría o Dirección, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizar más un 20% - veinte por ciento, la duración de la garantía deberá ser por todo el tiempo que tarden en realizarse las obras de construcción, en los términos del artículo 296, fracción VIII, inciso h), y conforme a lo indicado en el artículo 271, ambos de la Ley.
- IX. Presentar copia simple de la escritura de propiedad inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- X. Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, sólo para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;
- XI. Documento con el cual se acredite la personalidad, con facultades para actos de dominio, en caso de que el solicitante comparezca mediante un apoderado legal;
- XII. Copia simple del documento con el que se acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- XIII. Fotografías que muestren la situación actual del inmueble, las que sean suficientes;
- XIV. Los demás que establece el artículo 251 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- XV. Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Artículo 349. Tratándose de conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con edificaciones que comprenden una unidad de condominio cada una, sin desplantarse una unidad en condominio sobre otra, se aplicarán las normas de la construcción y las indicadas en este Reglamento, además de las particularidades que se contienen en la Ley y se establezcan en este Reglamento.

El interesado en desarrollar un conjunto urbano de los referidos en el párrafo que antecede deberá solicitar y obtener las autorizaciones de las etapas siguientes:

- I. Factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de Lineamientos Generales de diseño arquitectónico;
- III. Proyecto arquitectónico, lo que constituye la licencia de uso de suelo;



212





- IV. Proyecto ejecutivo arquitectónico, lo que constituye la licencia de construcción;
- V. Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
- VI. En su caso, prórrogas para la terminación de obras en condominio; y
- VII. Constancia de terminación de obras en condominio y liberación de garantías.
- VIII. Los requisitos de cada una de las etapas, son las que se indican en este Reglamento, y en el Reglamento de Construcciones de este Municipio, tratándose de las fracciones IV, VI, y VII.

Concluida la construcción, se deberá solicitar la licencia de uso de edificación, excepto que se haya obtenido conjuntamente con la licencia de construcción.

Artículo 350. El conjunto urbano que queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal es el que se constituye o se desarrolla en un inmueble en forma horizontal, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

Artículo 351. Los conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, cuando se pretendan desarrollar en la superficie de dos o más lotes o predios, se deberá tramitar previamente la fusión de los inmuebles implicados en el desarrollo.

En conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá solicitar y obtener las autorizaciones de las etapas indicadas en el artículo 293 y 296 de la Ley, que son las siguientes:

- I. Factibilidad de urbanizar el suelo o factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de Lineamientos Generales de diseño urbano;
- III. Proyecto Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de uso de suelo);
- IV. Proyecto del Plano de Rasantes;
- V. Proyecto Ejecutivo Urbanístico o su modificación (lo que constituye la licencia de construcción);
- VI. Proyecto de ventas en condominio y, en su caso, garantía suficiente;
- VII. En su caso, prórrogas para la terminación de obras de urbanización; y
- VIII. Constancia de terminación de obras de urbanización en condominio, liberación de garantías.

Artículo 352. En los desarrollos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado podrá solicitar la autorización en forma conjunta de dos o más etapas, conforme se indica en el artículo 302 de la Ley y en el artículo 254 de este Reglamento.



Artículo 353. La autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo para el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto determinar el uso del suelo y la densidad bruta del lote o predio en el que se pretende ejecutar, de acuerdo a lo establecido en el Programa, o en su caso en un programa parcial que le resulte aplicable, en la Ley y en este Reglamento.

La resolución o autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo debe contener la congruencia de los usos de suelo solicitados por el interesado, con lo señalado en el Programa, o en su caso, en el plan parcial aplicable.

Los requisitos para la autorización de la factibilidad de urbanizar el suelo bajo la modalidad de conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en el artículo 296, fracción I, de la Ley y en el artículo 313 de este Reglamento. Cuando se haya expedido una factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo, su titular podrá seguir con la tramitación de las subsecuentes etapas del conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal.

Artículo 354. La autorización de la fijación de los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico para el lote o predio en el que se pretende ejecutar, de acuerdo a lo establecido en el Programa, o en su caso en un programa parcial que le resulte aplicable, en la Ley y en este Reglamento.

El contenido de la resolución en la que se fijen los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal será el que se indica para los fraccionamientos en el artículo 314 de este Reglamento.

Los requisitos para la autorización de la fijación de los lineamientos generales para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en el artículo 296, fracción II, de la Ley y en el artículo 316 de este Reglamento.

Artículo 355. La autorización del proyecto urbanístico para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal tendrá por objeto, además de lo indicado en el artículo 317 de este Reglamento, el determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y los lotes o predios colindantes.

La autorización de proyecto urbanístico, además de lo indicado en el párrafo anterior, también tiene por objeto:

- I. Presentar la solución urbanística del proyecto, de conformidad con el Programa o, en su caso, con el plan parcial aplicable y los lineamientos generales de diseño urbano, en el caso de que se hayan solicitado previamente;





- II. Determinar la propuesta de ubicación, dimensiones, linderos y nomenclatura de los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano, tanto en lo individual como en su conjunto;
- III. Se identificarán plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de las unidades de propiedad privativas, así como las áreas de uso común;
- IV. Señalar los usos, funciones o giros y destinos del suelo que se proponen para las unidades de propiedad privativa, las áreas de cesión municipal y las áreas de uso común del conjunto; y
- V. Autorizar los bienes y áreas comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y su ubicación, medidas, colindancias y las partes de las que se compondrán, señalando las características y demás datos necesarios para su identificación.

Artículo 356. La autorización del proyecto urbanístico de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal sólo autoriza al solicitante o titular de la misma a tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, así como a que se le indiquen las características para su introducción en el inmueble y, en su caso, a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

La resolución que autorice el proyecto urbanístico de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener, mínimo, lo que dispone el artículo 286, fracción III, de la Ley.

Los requisitos para la autorización del proyecto urbanístico para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en el artículo 296, fracción III, de la Ley y en el artículo 318 de este Reglamento, en el entendido de que en el plano del diseño urbano se deberá contener la información del cuadro de distribución de áreas.

Artículo 357. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la autorización del proyecto del plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las vialidades o áreas de vialidad común propuestas, en cuanto a sus niveles, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las vialidades públicas existentes en la zona. En el supuesto de que el inmueble se encuentre afectado, por determinación del Programa, con áreas para el destino de vialidades públicas, ya sea por prolongación, ampliación o una nueva, también se deberá incluir la solución técnica de éstas.

La autorización del plano de proyecto de rasantes, autoriza al desarrollador a iniciar el trazo de las vialidades, despalme y movimientos de tierra sobre las vialidades proyectadas, así como el iniciar los trámites ante las demás dependencias de servicios públicos.

215



La autorización del plano de proyecto de rasantes se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría o Dirección, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría o Dirección.

Los requisitos para la autorización del proyecto del plano de rasantes para un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal son los indicados en el artículo 296, fracción IV, de la Ley y en el artículo 320 de este Reglamento.

Artículo 358. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizar las obras de urbanización y efectuar la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para efecto de constituir en gravamen las obligaciones contraídas, así como el acreditar la dotación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, cordones, drenaje pluvial, nomenclatura, señalamiento vial y los demás que se consideren necesarios según el tipo específico y las características del conjunto a desarrollar.

La autorización del plano de proyecto ejecutivo se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría o Dirección, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría o Dirección.

El acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener como mínimo lo indicado en el artículo 286, fracción V, y, en su caso, lo dispuesto por el artículo 227, de la Ley.

Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal además de los previstos en el artículo 296, fracción V, de la Ley, con excepción de los que corresponden a las edificaciones, y en el artículo 322 de este Reglamento.

Artículo 359. Cuando se requieran realizar cambios al proyecto urbanístico, al proyecto ejecutivo o a la autorización de ventas de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el titular de las referidas autorizaciones deberá presentar los requisitos que se establecen en los artículos 330, para el proyecto urbanístico, o los del artículo 331, tratándose del proyecto ejecutivo o a la autorización de ventas, de este Reglamento.

Artículo 360. Para solicitar las prórrogas para terminar las obras de urbanización establecidas en la autorización de un proyecto ejecutivo de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, o establecidas en la Ley, el titular de la autorización del proyecto ejecutivo, antes de que concluya el término concedido, podrá



216





solicitar a la Secretaría o Dirección se le otorgue prórroga para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de la garantía, debiendo presentarle los documentos indicados en el artículo 296, fracción IX, de la Ley y del artículo 333 de este Reglamento.

Para el trámite y resolución de las solicitudes de las prórrogas para el cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, la reducción de las garantías, derivadas de la autorización de un proyecto ejecutivo, o su modificación, para un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la Secretaría o Dirección procederá conforme lo dispuesto en los artículos 278 y 279 de la Ley, y el artículo 334 de este Reglamento.

Artículo 361. En los casos de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal la autorización del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros y autorizar la transmisión de la propiedad de las unidades de propiedad privativa, ya sean departamentos, viviendas o locales para comercios o la prestación de servicios, y otorgar la garantía suficiente para la terminación de las obras, en el supuesto de que no estén concluidas. Lo anterior, después de la inscripción del plano y el acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

La autorización del plano del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, de la superficie o áreas que componen el área vendible del mismo, se hará constar mediante la resolución expresa y el plano firmado por el titular de la Secretaría o Dirección, o personal con facultades delegadas, y deberá contener el sello oficial de la Secretaría o Dirección, y se deberá otorgar previamente la garantía de ejecutar las obras de urbanización faltantes por realizar, dejando constancia de la misma en el expediente que previamente se integró.

El acuerdo de autorización del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal deberá contener como mínimo lo indicado en el artículo 286, fracción VI, de la Ley, y deberá ser inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, con lo cual se tendrán por transmitidas al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de ventas en condominio y garantía suficiente de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal además de los previstos en el artículo 296, fracción VIII, de la Ley, con excepción de los que corresponden a las edificaciones, y se deben presentar los requisitos indicados en el artículo 326 de este Reglamento.



Artículo 362. Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de autorización de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades de propiedad en condominio e inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 363. El titular de una autorización de proyecto ejecutivo de un conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal y, en su caso, de una modificación al mismo, deberá solicitar la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, una vez que se hayan terminado de ejecutarlas.

En los casos de conjuntos urbanos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un periodo de 3 - tres años.

La constancia de terminación de obras y liberación de garantías se hará constar mediante la resolución expedida por la Secretaría o Dirección en la que, confirmado y documentado la correcta ejecución y terminación de las obras de urbanización, se tenga al titular de proyecto ejecutivo por concluidas todas las obras de urbanización indicadas en el citado proyecto ejecutivo y en la Ley, según el tipo de desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, de que se trate, y se liberarán las garantías otorgadas, debiéndose expresar cual es la garantía o fianza que se presenta para garantizar por tres años la buena calidad las obras citadas en el párrafo anterior.

Los requisitos para el trámite o etapa de la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además de los previstos en el artículo 296, fracción X, de la Ley, y los establecidos en el artículo 336 de este Reglamento.

Queda facultada la Secretaría o Dirección para que, por conducto del personal adscrito a la misma, realice las inspecciones que considere necesarias para verificar la correcta ejecución de las obras de urbanización, así mismo, podrá solicitar los informes que considere necesarios a las dependencias municipales o a las empresas prestadoras de los servicios públicos, que tengan relación con las obras de urbanización que deben ejecutarse, para resolver lo que proceda, la solicitud de constancia de terminación de obras y liberación de garantías.



CAPÍTULO VIII

218





DE LAS AUTORIZACIONES DE SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES O PARCELACIONES

Artículo 364. Se entenderá por subdivisión lo que se establece en los artículos 3, fracción LXXVII, y 230, primera parte, de la Ley.

La fusión es la unión en un solo lote de dos o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios colindantes, propiedad del mismo propietario o propietarios.

La relotificación es el acto administrativo mediante el cual dos o más lotes, unidades de propiedad privativa o predios contiguos, de un fraccionamiento, conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o área urbanizada, según la zonificación primaria del Programa, se modifican en sus dimensiones y/o colindancias.

La parcelación puede ser urbana o rústica, es urbana la partición de un predio que se ubica dentro del área urbanizable del Municipio, atendiendo a la zonificación primaria del Programa, que es susceptible de incorporarse al área urbana.

La parcelación rústica es la partición de un predio que se encuentra fuera del área urbanizable, según la zonificación primaria del Programa.

Artículo 365. La subdivisión, fusión, relotificación o parcelación de lotes, unidades de propiedad privativa o predios debe ser autorizada por la Secretaría o Dirección, o bien pueden ser autorizadas por la persona a la que el titular de la Secretaría o Dirección le haya delegado expresamente esa facultad.

Para que se autorice una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, el interesado y/o solicitante de la misma debe presentar los requisitos y cumplir con las normas que para estas autorizaciones se establecen en la Ley, en el Programa o, en su caso, en un programa parcial, y en este Reglamento, salvo las excepciones que expresamente se indican en este Reglamento.

Artículo 366. Las autorizaciones de una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación tienen por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, tratándose de subdivisiones los lotes resultantes no deben ser más de 5 - cinco.

Las solicitudes de autorización para una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación deberán ser resueltas por la Secretaría o Dirección en un término de 10 - diez días hábiles, contados a partir de que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 230, 231 y 232 de la Ley y en este Reglamento, salvo que se actualicen los supuestos del artículo 400 de la Ley y el 248 de este Reglamento.



Las autorizaciones de una subdivisión, fusión, relotificación o parcelación tienen una vigencia de 150 - ciento cincuenta días hábiles, contados a partir de su notificación, para que su titular realice su inscripción, tanto del plano autorizado como de la resolución en la que se sustenta, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la Dirección de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 367. Para la obtención de las autorizaciones de subdivisión, relotificación o parcelación de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, o de varios lotes, unidades de propiedad privativa o predios, tratándose de la solicitud de fusión o relotificación, el propietario, su apoderado o representante legal, con poder para actos de administración o de dominio cuando se vayan a realizar la cesión de áreas al Municipio, deberá presentar a la Secretaría o Dirección los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 251 de este Reglamento, firmada por el propietario de o los inmuebles, en la que además se indique la subdivisión, fusión, relotificación o parcelación que se pretende;
- II. Copia simple del documento con el cual se acredite la propiedad de los lotes, unidad de propiedad privativa o predios objetos de la solicitud de autorización, inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Dos planos topográficos cuando el o los lotes, unidades de propiedad privativa o predios tenga pendiente natural del suelo mayor al 30% - treinta por ciento. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se debe acompañar de un estudio de pendientes, ambos con la firma autógrafa del propietario;
- IV. Cinco copias del plano a una escala preferentemente de 1:100, o de 1:200, o de 1:250, o de 1:500 o de 1:1000, del proyecto de subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas, con firma autógrafa del propietario en cada copia del plano georeferenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que utiliza la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. Se debe anexar el plano en medio electrónico (disco compacto o USB) en AUTOCAD editable.
- V. Cuando se solicite la relotificación se deberá acompañar la copia simple del plano de lotificación del antecedente que sirva de sustento de las dimensiones actuales de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios a relotificar;
- VI. Certificado de libertad de gravamen del lote, unidad de propiedad privativa o predio, o certificado de gravamen en original o en copia certificada, con autorización del acreedor ratificada ante notario público, expedido con no más de 90 - noventa días naturales de anterioridad, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud a la Secretaría o Dirección;





- VII. Copia simple del acuerdo de alineamiento vial, éste acuerdo debe estar expedido con base en el Programa vigente al presentarse la solicitud.
- VIII. Este acuerdo de alineamiento vial se podrá solicitar conjuntamente con solicitud de la subdivisión, fusión, relotificación o parcelación, a criterio del solicitante, caso en el cual se justificará el que no se presente en este trámite;
- IX. Una copia simple de los planos autorizados, licencia de construcción autorizada, instructivo y/o acuerdo. Una copia simple de cada uno, con sellos de autorización, en el supuesto de que se cuente con ellos;
- X. En caso de apoderado o representante legal, poder con al menos actos de administración, o de actos de dominio, en original o copia certificada, cuando se vayan a realizar la cesión de áreas al Municipio, o para diferir la cesión;
- XI. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 215 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- XII. Las demás que en las disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Además de la anterior documentación, se debe presentar lo siguiente para los casos que se expresan a continuación:

- I. En caso de fusión o relotificación debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes, unidades de propiedad privativa o predios, en el que el propietario sea la misma persona o personas;
- II. En los supuestos de subdivisión simultánea con fusión, en los que uno o más de los lotes resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida por el Programa para la zona, los que sólo se autorizarán si simultáneamente, y con el mismo acto administrativo, las áreas que no cumplen se fusionan con el área de un lote, unidad de propiedad privativa o predio colindante, esta propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que los lotes involucrados pueden ser de propietarios diferentes, pero se debe presentar también copia del contrato de copropiedad, venta, donación o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada, sujeto a la condición suspensiva de que tal subdivisión y fusión sea autorizada por la autoridad municipal correspondiente;
- III. En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sobre la superficie de todos ellos, debe presentarse el contrato de copropiedad o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada;
- IV. Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:
 - a) En especie: El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;



- b) En los casos en los que se pretenda pagar en efectivo y lo permita la Ley, se debe presentar el avalúo comercial del predio emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de tres meses a partir de su expedición; o
 - c) Presentar escrito en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de lo indicado por el artículo 210, fracción X, y 234 de la Ley.
- V. En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, y el solicitante de la autorización de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso a), de la fracción IV de este artículo, queda obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante la suscripción de una escritura pública, para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual la autoridad fiscal del Municipio, dentro del plazo de 150 – ciento cincuenta días hábiles, contados a partir de la notificación de la autorización respectiva, le notificará e indicará ante cual Notario Público debe acudir a suscribir la escritura pública; la Secretaría o Dirección informará de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que promueva la protocolización de la cesión de áreas que realizará el contribuyente, para la formalización antes citada y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal.
- VI. En caso de que el solicitante de la subdivisión o relotificación o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos del inciso a), de la fracción IV de este artículo y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, no obstante habersele notificado formalmente ante cual Notario Público debe acudir a firmar la escritura pública, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.

Cuando el solicitante de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso c) de la fracción IV de este artículo, se procederá en los términos de la fracción V, y el párrafo anterior del presente artículo, cuando se solicite una licencia de construcción respecto de los lotes resultantes y el interesado proponga realizar el pago de la contribución mediante la cesión de áreas en especie, cuando el pago se realice en efectivo se procederá conforme lo disponen el artículo 212, segundo y tercer párrafo, de la Ley.

Artículo 368. Con excepción de los supuestos expresamente establecidos en este Reglamento, en los demás casos los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:

- i. La densidad y superficie mínima establecidos en el Programa o, en su caso, en el programa parcial, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud,



- excepto que la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de la población prevista lo permitan;
- II. Tratándose de lotes o predios con uso de suelo habitacional, deberán proponerse con un frente mínimo de 7.00m - siete metros lineales;
 - III. Deben tener frente a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a un área vial de circulación común en los casos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tratándose de subdivisiones o de relotificaciones, también se permitirán cuando presenten frente mediante una de las formas antes indicadas o cuando se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso con un ancho mínimo de 13.00m -trece metros lineales en toda su trayectoria, para alojar la infraestructura de los servicios públicos y la circulación vehicular;
 - IV. En el caso de lotes o predios con uso de suelo comercial y/o de servicios, o de equipamiento privado, se deben tener una superficie mínima de 400m² - cuatrocientos metros cuadrados y un frente mínimo de 16.00m - dieciséis metros lineales a una vía pública o a un área vial de circulación común en los casos de conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tratándose de subdivisiones o de relotificaciones, también se permitirán cuando presenten frente mediante una de las formas antes indicadas o cuando se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso con un ancho mínimo de 13.00m - trece metros lineales en toda su trayectoria, para alojar la infraestructura de los servicios públicos y la circulación vehicular.
 - V. Tratándose de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20m - veinte metros lineales y la superficie mínima de los lotes será conforme la siguiente clasificación:
 - a) Industria ligera o mediana: mayor a 10,000m² - quinientos metros cuadrados; y
 - b) Industria pesada: mayor a 20,000m² - veinte mil metros cuadrados.

Artículo 369. En el caso de que se pretenda subdividir un lote, unidad de propiedad privativa o predio, en los que uno o más de los lotes propuestos o resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en el Programa para la zona en que se ubican, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto, las áreas que no cumplen se fusionan con un lote, unidad de propiedad privativa o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que se cumpla lo establecido en las fracciones III, IV y V, del artículo inmediato anterior, en cuanto al frente mínimo del lote resultante.

Artículo 370. Cuando un lote o predio ubicado en un área urbana y tenga construidas dos y hasta cinco viviendas unifamiliares horizontales, todas con frente a una vía pública, se permitirá su subdivisión aún y cuando la superficie de una o más de los lotes propuestos o resultantes no tenga la superficie promedio del área inmediata o la indicada en el Programa, siempre que cuenten o puedan realizarse las conexiones a la infraestructura de



223



los servicios públicos existentes en la vialidad, y que los propietarios acrediten que se trata de viviendas que tienen más de 5 - cinco años de edificadas.

Artículo 371. A las subdivisiones les serán aplicables las normas del artículo 233 y 234 de la Ley.

Artículo 372. Las acciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones o parcelaciones no dan lugar a cambio de uso de suelo, cada área lote resultante continuará con la zonificación predominante establecida en el Programa, programa de centro de población o, en su caso, en el plan parcial.

Artículo 373. En las relotificaciones de lotes que formen parte de fraccionamiento y en las que los lotes propuestos presenten una superficie menor a lote promedio al del fraccionamiento, no se autorizarán.

Cuando en la relotificación propuesta resulte en un incremento de lotes o de viviendas originalmente autorizados, se deberá realizar el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en la Ley, y de resultar una diferencia en la que falte áreas por ceder, se deberá realizar la cesión de áreas complementaria, a cargo del solicitante de la relotificación, excepto cuando el cálculo de la cesión se realizó por área vendible y no por el número de lotes o viviendas.

Artículo 374. Las parcelaciones urbanas o rústicas, se regirán por las normas establecidas en el artículo 232, 233 y 234 de la Ley.

TÍTULO DÉCIMO
DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
CAPÍTULO ÚNICO
DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 375. La regularización de la tenencia de la tierra, cualquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, deberá cumplir con las normas de la Ley, con las del Programa, el programa de centro de población o, en su caso, con el plan parcial aplicable, y con las de este Reglamento.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano deberá sujetarse invariablemente a las disposiciones del Programa, el programa de centro de población o, en su caso, con el plan parcial aplicable, y derivarse como una acción de mejoramiento urbano, de crecimiento o de conservación, indicada expresamente en el Programa o, en su caso, con el plan parcial aplicable, con la finalidad de que se dé un crecimiento urbano ordenado y que los beneficiarios cuenten con el título de propiedad del área que tienen en posesión, y se deberán cumplir las normas y procedimientos del Capítulo Tercero, del Título Sexto, artículo 129 al 135, de la Ley.



224





Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable inclusive a la tenencia de la tierra sujeta al régimen agrario, tal como lo dispone la Ley Agraria.

El Municipio se coordinará con el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, o la que la sustituya, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales de regulación y control urbano en la constitución de las zonas de urbanización ejidal, así como en los procesos de privatización y extinción del régimen ejidal o comunal que contempla la Ley Agraria.

Artículo 376. En el caso de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales o comunales, el Municipio y el Estado deberán intervenir en el proceso de regularización, con el propósito de asegurar la acción integrada del sector público, de los sujetos agrarios y de los ocupantes, a fin de que, de resultar procedente, la regularización de la tenencia de tierra conlleve la dotación de servicios básicos requeridos, considerando esquemas de cooperación y/o solidaridad en la ejecución de las obras.

La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, de crecimiento o de conservación, deberá considerar la ejecución por cooperación y solidaridad de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente, aplicando al respecto lo dispuesto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y lo dispuesto en la Ley y este Reglamento con respecto a las etapas de los fraccionamientos y, en específico, del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.

Artículo 377. La Secretaría o Dirección se abstendrá de dar trámite a solicitudes de regularización de la tierra en lotes o predios que previamente hayan sido ocupados irregularmente o invadidos por terceros, y procederá en los términos indicados en el artículo 131 de la Ley.

Artículo 378. La regularización de la tenencia de la tierra en el territorio del Municipio se sujetará a las siguientes normas:

- I. Se ajustará a lo que establezca Programa, el programa de centro de población o, en su caso, con el plan parcial aplicable;
- II. El área a regularizar debe estar ubicada en áreas factibles de urbanizar y en ningún caso podrá regularizarse la tenencia de la tierra ubicada en áreas o zonas de riesgo o de preservación ecológica, de conformidad con lo que señale el Programa o, en su caso, con el plan parcial aplicable;
- III. La regularización será promovida por el Estado a través de sus organismos o áreas competentes, quienes darán cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley;



- IV. Que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de 10 - diez años de haberse formado, lo cual deberá acreditarse fehacientemente ante la autoridad municipal con las documentales públicas y privadas correspondientes;
- V. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen o tengan la posesión de un área de un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal, teniendo preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión cuando el asentamiento humano irregular se haya formado por invasión;
- VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por el Programa o, en su caso, con el plan parcial aplicable;
- VII. Los precios de venta para los lotes tipo se fijarán atendiendo a sus costos reales, a la oferta de desarrollos legítimos, a la capacidad económica de los adquirentes, y para el caso de lotes mayores o dedicados a otros usos, atendiendo a su valor comercial;
- VIII. El ancho mínimo de las vías locales se analizará en cada caso a fin de ajustarlo en lo posible a la norma correspondiente, siempre que no implique ningún riesgo de ningún tipo para las personas o sus bienes y sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios básicos, sin embargo, no deberá ser menor a 8.0m - ocho metros de ancho o derecho de vía;
- IX. Para su autorización los lotes tendrán una superficie en congruencia con las densidades previstas en el Programa, del programa de centro de población o, en su caso, con el plan parcial aplicable, o en su defecto de los lotes promedio de las áreas colindantes, o menores, siempre y cuando en ellos habite una familia;
- X. La ejecución de las obras de urbanización que se requieran, se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirentes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de autoconstrucción técnicamente dirigidos, dichas obras serán entregadas al Municipio, así como a los organismos operadores de los servicios de agua y drenaje y de electricidad, según corresponda, para su administración y mantenimiento;
- XI. Las obras de infraestructura y urbanización necesarias deberán ser realizadas en su totalidad en un término que no deberá exceder de 10 - diez años;
- XII. En razón de la antigüedad y forma de establecerse los asentamientos humanos irregulares, en caso de que en el predio ocupado no tengan o cuenten con áreas para la cesión al Municipio o que estas sean insuficientes, por no cubrir el porcentaje que se establece en el artículo 210, fracción I, de la Ley, o bien que las áreas de circulación vial que pase a ser parte de vialidades públicas y no cumplan con el ancho mínimo de 8-ocho metros, el Ayuntamiento del Municipio podrá optar por la dispensa de dichas áreas o en su defecto, por el pago de las mismas equivalente al porcentaje que la Ley determina como área municipal para los fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, en el artículo antes citado; y

226





- XIII. Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo promotor en el convenio de regularización, excepto con el consentimiento expreso de éste, de llevarlas a cabo sin esa condición, serán nulas.

Artículo 379. Para autorizar la regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular, el interesado deberá presentar ante la Secretaría, Dirección u organismo promotor competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de regularización del asentamiento humano;
- II. Copia simple del título que acredite la propiedad del predio; debidamente inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. Certificado de libertad de gravámenes del predio, o de gravámenes con la autorización del acreedor, con una antigüedad no mayor a 90 - noventa días naturales;
- IV. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización, con poder general especial para actos de dominio;
- V. Planos de lotificación del asentamiento humano en los que se incluya: trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal, y el cuadro de distribución de áreas, y demás requisitos que se requieren para un plano de proyecto urbanístico de un fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva.
- VI. Se aplicará lo dispuesto en el artículo inmediato anterior, fracción XII.
- VII. Factibilidad emitida por la autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y transporte público;
- VIII. Fotografías suficientes que muestren la situación actual del predio;
- IX. Acreditar que el predio se encuentra al corriente del pago del impuesto predial con la copia simple del recibo oficial correspondiente;
- X. Avalúo catastral;
- XI. Censo de ocupantes, en el que se acredite mediante acta notariada que sólo es una familia por lote propuesto, no debe estar inscrito como poseedor o en posesión de más de un lote;
- XII. Documentos o pruebas que acrediten la posesión irregular por más de 10 - diez años;
- XIII. Documento mediante el cual se acredite que los beneficiarios de la regularización, cada uno, no es propietario de otro inmueble en el territorio estatal;
- XIV. Poder a favor del organismo o instancia de gobierno promotora para actos de administración y dominio irrevocables; y
- XV. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.

Los propietarios de los predios donde se ubican los asentamientos humanos, así como sus representantes, no podrán realizar operaciones que hayan sido encomendadas al organismo o instancia promotora en el convenio de regularización, excepto cuando se

227



cuenta con el consentimiento expreso del organismo o instancia de gobierno promotora para llevarlas a cabo. Las operaciones realizadas en contravención a esta disposición, serán nulas.

Artículo 380. Una vez aprobada la regularización, el organismo promotor deberá inscribir la regularización ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en la Dirección de Catastro, ambas del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, realizada esta inscripción se pondrán a celebrar los contratos traslativos de dominio entre el propietario del predio y los ocupantes de los lotes.

Artículo 381. En ningún caso serán susceptibles del procedimiento de regularización los asentamientos humanos que:

- I. Se ubiquen en áreas o zonas de riesgo previamente dictaminadas por la autoridad competente en el Atlas de riesgo del Municipio, o a falta de éste, en el Atlas de Riesgo del Estado;
- II. Se encuentren en controversia o disputa judicial;
- III. No sea factible, técnica y financieramente, la introducción de los servicios públicos básicos a que se refiere el artículo 379, fracción VI, de este Reglamento;
- IV. Se ubiquen en zona no urbanizable conforme a lo determinado por el Programa; y
- V. No cuenten con un mínimo del 70% - setenta por ciento de ocupación.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, Y LAS CONSULTAS PÚBLICAS

CAPÍTULO I

DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Artículo 382. El Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio, en adelante el Consejo Municipal, es un órgano colegiado de carácter consultivo, asesor y promotor que será la instancia de participación social en el desarrollo urbano del Municipio, su conformación será incluyente, y con representación de los diversos sectores de la sociedad civil de este Municipio. Se regirá por los principios de buena fe y propósitos de interés y beneficio general para la comunidad del Municipio. Los Consejeros ciudadanos municipales ejercerán su cargo con el carácter honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones; y por lo que respecta a los que se designan de las juntas de vecinos o de los organismos que indica el artículo 385, fracciones XV y XVI, de este Reglamento, no serán considerados como funcionarios públicos.



Artículo 383. El Consejo Municipal tiene como propósito asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo

228





urbano en el Estado, como una forma de la participación social en el desarrollo urbano del Municipio.

El Consejo Municipal contará con el apoyo técnico necesario para realizar sus labores, y tendrá por objeto la participación y colaboración ciudadana en el desarrollo urbano del Municipio, así como el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas de desarrollo urbano del ámbito municipal que el Municipio formule, consulte, apruebe y publique en el Periódico Oficial del Estado, igualmente participará tratándose de los proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de la Ley.

Artículo 384. El Consejo Municipal aprobará y expedirá su reglamento interior y, en su caso, sus reformas, en el que se regule a mayor detalle las sesiones y la actuación y participación de quienes la integran, y los publicará en el Periódico Oficial del Estado.

La Secretaría o Dirección deberá proveer al Consejo Municipal de la información oportuna y veraz para el ejercicio de sus funciones, las opiniones y recomendaciones de este Consejo serán públicas y estarán disponibles en los medios de comunicación electrónica, para lo cual se contará con el apoyo o colaboración de la Secretaría o Dirección, por conducto de su personal subordinado.

Artículo 385. El Consejo Municipal se integrará de la siguiente forma:

- I. Un Presidente honorario, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Presidente Ciudadano, que será designado por invitación del Presidente Municipal, seleccionado de entre los consejeros ciudadanos o de los representantes de los organismos que se indican en las fracciones XV y XVI de este artículo;
- III. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría o Dirección;
- IV. El presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, en representación del Republicano Ayuntamiento;
- V. El titular de la Secretaría del R. Ayuntamiento;
- VI. El titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorero Municipal;
- VII. El titular de la Secretaría o Dirección de Obras Públicas;
- VIII. El titular de la Dependencia municipal competente en la materia de movilidad y transporte;
- IX. Un representante de la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana o su denominación del Gobierno del Estado, o la autoridad que la sustituya;
- X. Un representante del Instituto de la Vivienda y/o de Fomento Metropolitano de Monterrey, del Gobierno del Estado, o la autoridad que la sustituya;
- XI. Un representante del Instituto de Movilidad y Accesibilidad del Gobierno del Estado, o la autoridad que la sustituya;
- XII. Un representante de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Institución Pública Descentralizada;



- XIII. Un representante de la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal en el Estado;
- XIV. Un representante de la Delegación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Estatal y Federal en el Estado;
- XV. De seis a diez Consejeros Ciudadanos, designados por invitación del Presidente Municipal, a propuesta del titular de la Secretaría o Dirección, seleccionados de entre los Presidentes de las juntas de vecinos del Municipio, que deberán ser en forma proporcional por cada Distrito en que se divide el territorio del Municipio según el Programa, y con equidad de género, que estén involucrados o les interese participar en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Municipio;
- XVI. Hasta 13 - trece Consejeros Ciudadanos, que será un representante por cada organismo de la siguiente relación:
 - a) De la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, de Nuevo León.
 - b) De la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Nuevo León.
 - c) De la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces del Estado de Nuevo León.
 - d) Del Colegio de Arquitectos de Nuevo León.
 - e) Del Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León.
 - f) Del Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León.
 - g) Del Colegio de Valuadores de Nuevo León.
 - h) De la Sociedad de Urbanismo, Región Monterrey.
 - i) Del Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León.
 - j) El Colegio de Abogados de Nuevo León.
 - k) Tres instituciones académicas, como la facultad de arquitectura o de ingeniería civil, entre otras, de la Universidad Autónoma de Nuevo León.
- XVII. El Titular de la Dirección Técnica del Comité Técnico del Instituto de Movilidad y Accesibilidad.

Artículo 386. El Consejo Municipal será auxiliado por un secretario de actas y su respectivo suplente, que serán los servidores públicos designados por el titular de la Secretaría o Dirección, quienes deben tener nivel de coordinador o superior a éste, y también contará con asesoría jurídica, ya sea del personal adscrito a la Secretaría o Dirección, o adscrito a la Secretaría del R. Ayuntamiento del Municipio, ambos auxiliares no tendrán derecho a voto, y a petición de uno de los integrantes del Consejo podrán participar con la exposición o explicación de un tema.

El secretario de actas tendrá como su función principal la de elaborar y presentar para su aprobación, los proyectos de actas de las reuniones del Consejo Municipal, y solamente tiene derecho de voz, en lo concerniente a los asuntos propios de su función.

Artículo 387. Cuando un organismo, dependencia estatal o federal, no haya designado su representante como integrante del Consejo Municipal podrá, en cualquier tiempo,

230





designarlo, junto con su suplente, para que se integre al Consejo Municipal y participe en sus sesiones y funciones.

La falta de designación de integrante para el Consejo Municipal, por parte de un organismo, dependencia estatal o federal, no es impedimento para que se lleven a cabo sesiones con los integrantes que se han designado o atendieron la invitación oportunamente.

Artículo 388. Los presidentes de las juntas de vecinos municipales, serán designados a propuesta del titular de la Secretaría o Dirección, y aceptación por escrito del interesado, o bien en los términos del reglamento municipal de la materia, cuando en éste ordenamiento se regule su designación.

En caso de ausencia de un integrante del Consejo Municipal a 3 - tres o más sesiones consecutivas, sin aviso previo, se entenderá como una ausencia definitiva, caso en el cual, el Secretario Técnico solicitará por oficio al organismo, dependencia federal o estatal que representa que confirme si se va a reintegrar a las actividades del Consejo o bien que designe a un nuevo representante y a su suplente, y tratándose de un presidente de una junta de vecinos, se procederá en los términos del primer párrafo de este artículo y del artículo 385, fracción XV, de este Reglamento.

Artículo 389. Los integrantes del Consejo Municipal a los que se refieren las fracciones I, III a la XIV, del artículo 385 de este Reglamento, desempeñarán dicha función durante el ejercicio de su encargo y serán sustituidos por quien los remplace.

Tratándose de los presidentes de las juntas de vecinos del Municipio, a los que se refieren las fracciones II y XV, del artículo 385 de este Reglamento, tendrán el carácter de integrantes del Consejo Municipal mientras tengan la representación vecinal por un período de 3- tres años, a partir de su nombramiento, salvo que renuncien a su participación en el Consejo Municipal o se ausenten por más de tres sesiones, sin causa justificada. El Presidente Municipal, al término de su encomienda, podrá proponerles su continuidad por otros 3 - tres años únicamente, y sólo podrán ser designados nuevamente, una vez que haya transcurrido por lo menos un período de 3 - tres años, en ambos casos, siempre y cuando sigan teniendo el carácter de presidentes de la junta de vecinos.

Tratándose de los representantes de los organismos a los que se refieren las fracciones II y XVI, del artículo 385 de este Reglamento, tendrán el carácter de integrantes del Consejo Municipal por un término de 3 - tres años, a partir de su nombramiento, salvo que renuncien a su participación en el Consejo Municipal o se ausenten por más de tres sesiones, sin causa justificada, o que el organismo que los propuso realice nueva propuesta al Presidente Municipal o al Secretario Técnico.

231



Artículo 390. Para la designación de los integrantes del Consejo Municipal que representarán a los organismos, el Presidente Municipal o el Titular de la Secretaría o Dirección solicitará por escrito a cada presidente de los organismos a los que se refiere la fracción XVI, del artículo 385 de este Reglamento, que propongan un consejero y su respectivo suplente, quienes deben ser residentes en el Municipio, a los cuales el Presidente Municipal les entregará su nombramiento respectivo, dejando constancia de ello en la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

Los consejeros deben tomar protesta ante el Ayuntamiento para el inicio de sus funciones.

Artículo 391. Por cada integrante del Consejo Municipal se designará por escrito un suplente, tratándose del Presidente Honorario, su suplente será el Secretario Técnico.

En el caso del Secretario Técnico, en sus ausencias temporales, solo podrá actuar como su suplente un servidor público municipal que tenga nivel de coordinador o un nivel superior, dentro del organigrama de la Secretaría o Dirección.

En las sesiones en las que participen los suplentes tendrán derecho de voz y voto, cuando no asista el consejero titular, y cuando asistan el consejero titular y el suplente a la misma sesión, éste último únicamente tendrá derecho de voz.

La falta definitiva del suplente de un integrante del Consejo Municipal, dará lugar a que se designe nuevo suplente, lo cual deberá hacerse a la brevedad posible, comunicándolo oficialmente y por escrito al Presidente Ciudadano del Consejo o al Secretario Técnico, con el objeto de que no se quede sin representatividad ante el Consejo, en los casos de sus ausencias. De éstas designaciones se tomarán nota por parte del Secretario Técnico y se integrarán al archivo del Consejo Municipal.

Artículo 392. El Consejo Municipal tendrá las funciones siguientes:

- I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación del Programa o programas y/o planes de desarrollo urbano del nivel y competencia del Municipio, en su aplicación, evaluación y vigilancia, así como de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano en el Municipio;
- II. Recibir y canalizar ante el Municipio, por conducto del Presidente Municipal y/o la Secretaría o Dirección, las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;
- III. Opinar respecto de la reglamentación del Municipio en materia de desarrollo urbano, ecología o medio ambiente y/o de construcción, y proponer reformas a estos ordenamientos;
- IV. Dar seguimiento y evaluar las acciones que en materia de reservas para el crecimiento urbano incidan en el desarrollo urbano;





- V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad;
- VI. Las funciones que se establecen en el 21 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el artículo 17 de la Ley, aplicables en la medida del ámbito territorial de éste Municipio;
- VII. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo urbano del Municipio y en los temas descritos en el artículo 93 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los artículos 425 y 426 de la Ley;
- VIII. Proponer al R. Ayuntamiento y/o a la Secretaría o Dirección, reformas o modificaciones parciales al Programa o a cualquier otro programa o plan de desarrollo urbano vigente en el Municipio;
- IX. Aprobar y expedir su reglamento interior y, en su caso, sus reformas, publicándolo en el Periódico Oficial del Estado;
- X. Opinar en relación a los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del Municipio; y
- XI. Las demás que se establezcan en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley, y en este Reglamento o en disposiciones de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Artículo 393. La organización y funcionamiento del Consejo Municipal se sujetará a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y a las siguientes normas:

- I. Las funciones de los integrantes del Consejo Municipal serán las de miembros de un órgano colegiado, que actuarán bajo los principios de buena fe y propósitos de interés general;
- II. Los consejeros ciudadanos que integran el Consejo contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, a razón de un voto por integrante;
- III. El Consejo deberá sesionar previa convocatoria del Secretario Técnico cuando menos una vez cada tres meses, efectuando como mínimo cuatro sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando lo soliciten el Presidente Honorario, el Presidente ciudadano o la mayoría de los consejeros ciudadanos a que se refieren las fracciones XV y XVI del artículo 385 de este Reglamento.
- IV. En el mes de enero de cada año, el Consejo Municipal acordará el calendario de las fechas de las sesiones ordinarias de dicho año.
- V. En las sesiones extraordinarias sólo se analizará un tema o asunto;
- VI. La convocatoria a las sesiones ordinarias deberán de formalizarse cuando menos con 5 - cinco días hábiles de anticipación al día de la sesión, y tratándose de sesiones extraordinarias la convocatoria deberá formalizarse cuando menos con 72 - setenta y dos horas antes de la celebración de la reunión, en ambos casos se debe notificar la convocatoria por escrito o por medios electrónicos, al correo electrónico proporcionado por cada Consejero.





- VII. Las sesiones del Consejo, en primera convocatoria, serán válidas con la asistencia del Presidente Honorario, o el Presidente Ciudadano, el Secretario Técnico y de al menos la mitad de los consejeros ciudadanos a que se refieren las fracciones XV y XVI del artículo 385 de este Reglamento; y en segunda convocatoria con la asistencia del Presidente Honorario o el Presidente Ciudadano, el Secretario y con los consejeros ciudadanos antes citados que asistan;
- VIII. Las resoluciones del Consejo se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad, las votaciones serán económicas, mediante la acción de levantar la mano, excepto cuando la mayoría de los miembros presentes aprueben realizar la votación por medio de cédula.
- IX. El voto es indelegable y sólo puede ser ejercido por el integrante del Consejo o, en caso de su ausencia, por su respectivo suplente;
- X. De cada sesión del Consejo, el Secretario de actas levantará el acta correspondiente que firmará quien presida la sesión y el Secretario Técnico, agregándose la lista de asistencia de quienes participaron en la sesión;
- XI. El Presidente Honorario o el Secretario Técnico podrán invitar a las sesiones del Consejo Municipal a las personas físicas o morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz, pero no de voto.

Artículo 394. Con el fin de facilitar la toma de decisiones, a las sesiones del Consejo Municipal se podrá convocar a los Titulares de la Dependencia Municipal cuando los temas a tratar tengan relación o se refieren a las áreas de su interés o competencia, quienes gozarán del derecho de voz, pero no de voto, y en caso de que no asistan, el asunto se pospondrá para una nueva sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria.

El Presidente Honorario o el Secretario Técnico, podrán invitar a las sesiones del Consejo Municipal a las personas físicas y morales, de orden público, privado o social cuya presencia sea de interés para los asuntos que se ventilen. Estas personas gozarán del derecho de voz, pero no de voto.

Artículo 395. El Presidente Ciudadano del Consejo Municipal tendrá la representación legal del mismo.

Artículo 396. Los asuntos o temas a tratar en las sesiones del Consejo Municipal serán propuestos por el Presidente Honorario, por el Secretario Técnico o por la mayoría de los consejeros ciudadanos a que se refieren las fracciones XV y XVI del artículo 385 de este Reglamento, en éste último caso, debe solicitarse la inclusión del tema antes de la notificación de la convocatoria.





Artículo 397. Las sesiones se celebrarán en días hábiles en el domicilio del Consejo Municipal, en la fecha y hora establecida en la convocatoria, y tendrán una duración máxima de 3 - tres horas.

Se entiende por días hábiles, de lunes a viernes, excepto los días festivos y aquellos en los que no tengan actividades el Ayuntamiento y/o las dependencias del Municipio.

Cuando lo acuerden la mayoría de los integrantes del Consejo o el Presidente Honorario y el Secretario Técnico, se podrán realizar sesiones en otro domicilio, preferentemente en inmuebles destinados a un servicio público del Municipio.

Artículo 398. La convocatoria deberá contener como mínimo la siguiente información:

- I. Fecha, hora y lugar de la celebración de la sesión;
- II. Número y Tipo de sesión (Ordinaria o extraordinaria);
- III. Orden del día, y
- IV. La firma del Secretario Técnico del Consejo o su suplente, o de quien convoque.

A la convocatoria se anexará la documentación o información relacionada con los temas que se trataran en la sesión.

Cuando un tema no se alcance a analizar en la sesión programada, ya no será necesario volver a enviar los documentos e información relacionada con ese tema, para la sesión o sesiones en que se vuelva a enlistar en el orden del día, salvo que se tengan nuevos documentos o información expresa o gráfica, en cuyo caso, se enviará únicamente esto último.

Artículo 399. Las sesiones ordinarias se seguirán bajo el siguiente orden del día:

- I. Lista de asistencia y declaración del quórum legal.
- II. Lectura y aprobación del orden del día;
- III. Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión ordinaria anterior, así como de las extraordinarias que se hayan celebrado;
- IV. Deliberación de los asuntos específicos contenidos en el orden del día.
- V. Deliberación de los asuntos generales, por orden de aprobación; y
- VI. Clausura de la sesión, expresando la fecha y hora.
- VII. Como temas de asuntos generales sólo se agotarán la cantidad que sea posible dentro del tiempo máximo que pueden durar las sesiones, después de agotar los asuntos específicos del orden del día.



El Secretario Técnico podrá solicitar que se dispense la lectura de las actas de las sesiones anteriores, cuando su contenido se envió previamente a los consejeros, excepto que alguno tenga observaciones al acta.

Artículo 400. En la sesión extraordinaria se procederá en los siguientes términos:

- I. Lista de asistencia y declaración del quórum legal.
- II. Lectura y aprobación del orden del día;
- III. Deliberación del único tema para el cual fueron convocados; y
- IV. Clausura de la sesión, expresando la fecha y hora.

Artículo 401. Los acuerdos del Consejo Municipal se tomarán por cada tema o asunto analizado, según corresponda, y deberán ser por mayoría de votos emitidos por los miembros presentes, es decir, la mitad más uno de los presentes, en caso de empate el Presidente del Consejo o quien presida la sesión contara con voto de calidad.

Los consejeros podrán emitir su voto en alguno de los siguientes criterios:

- I. I.- A favor; o
- II. II.- En contra; o
- III. III.- Abstención.

Artículo 402. El Secretario de actas tomará nota respecto al criterio de cada voto emitido, y cuantificará en cuál criterio se conforma la mayoría de los votos de consejeros presentes al someterse a votación el tema o asunto, y así lo asentará en el acta correspondiente.

El Secretario Técnico, tomará nota del desarrollo de la sesión, de los puntos de acuerdo o de que no hubo acuerdo, con lo cual se procederá a elaborar el acta sucinta correspondiente.

Artículo 403. Los documentos y materiales a revisar en las sesiones se distribuirán a través de una página electrónica para ser consultada por los miembros con oportunidad antes de las sesiones, o bien se les enviarán a los correos electrónicos proporcionados por los consejeros, y en caso de que no sea factible utilizar este medio para algunos documentos, se podrán enviar copias simples o memorias con los archivos, y en defecto de lo anterior, se les hará la presentación al momento de la sesión.

Artículo 404. En caso de no contar con quórum para una sesión ordinaria, y alguno de los puntos o temas a tratar sea considerado que requiere de prontitud en su tramitación, el Secretario Técnico, a solicitud del Presidente Honorario o del Presidente Ciudadano podrán convocar a reunión extraordinaria.

Artículo 405.- Una vez enviada la convocatoria, y como caso excepcional si hubiera temas que los integrantes del Consejo soliciten revisar o acordar, podrán solicitar que se incluyan



236





en el punto de los asuntos generales o, de no haber sido posible su seguimiento, se incluirá en el orden del día de la siguiente sesión.

Los consejeros, por sí o mediante la comisión o comité técnico que integran, deberán solicitar al Secretario Técnico, con una anticipación mínima de 10 - diez días hábiles anteriores a la celebración de una sesión ordinaria, incluir el o los temas en el orden del día; cuando el tema requiera inmediatez, se podrá solicitar que sea atendido en sesión extraordinaria, acompañando a su petición el documento en el cual se acredite que es apoyada por la mayoría de los consejeros.

Artículo 406. El Consejo Municipal podrá tener comités técnicos de acuerdo a los temas de interés que se establezcan, serán integrados por los Consejeros y auxiliados por servidores públicos adscritos a la Secretaría, Dirección o a otra dependencia municipal, sin perjuicio de que en éstos participen servidores públicos de las dependencias federales o estatales que designaron integrantes al Consejo Municipal.

Los Comités Técnicos son los órganos de apoyo en auxilio de las funciones del Consejo Municipal, su integración se realizará por acuerdo del Consejo debiendo tomar en consideración para su conformación a todos los miembros de dicho organismo que así lo deseen.

El objetivo de los Comités Técnicos será la formulación de recomendaciones específicas en los temas que aborden.

Artículo 407. Excepto los casos expresamente señalados en el Reglamento Interior del Consejo Municipal, en todos los demás, los consejeros deberán cuidar de la confidencialidad de los temas analizados o acordados, cuya publicidad corresponde, en todo caso, al Presidente Honorario o al Presidente Ciudadano.

Todas las opiniones y recomendaciones del Consejo Municipal serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

Artículo 408. El Presidente Ciudadano del Consejo Municipal, en la última sesión ordinaria de cada ejercicio anual, rendirá un informe al pleno del Consejo, en el que se describan las actividades desarrolladas en ese año.

El informe anual puede ser un tema del orden del día de una sesión ordinaria, por lo que se pueden ver otros temas en esa misma sesión.

CAPÍTULO II
DE LAS CONSULTAS PÚBLICAS DE LOS PROGRAMAS Y/O PLANES DE DESARROLLO
URBANO MUNICIPALES

237



Artículo 409. El Programa o el programa municipal de desarrollo urbano, el programa de desarrollo urbano de centro de población del Municipio y los programas o planes parciales que se formulen, apruebe el Ayuntamiento, y se publiquen en el Periódico Oficial del Estado, serán parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, como lo dispone el artículo 50, primer párrafo, de la Ley.

Artículo 410. El Programa o el programa municipal de desarrollo urbano, el programa de desarrollo urbano de centro de población del Municipio y los programas o planes parciales que se formulen, apruebe el Ayuntamiento, y se publiquen en el Periódico Oficial del Estado, deberán de cumplir, en su contenido mínimo, con lo que disponen los artículos 51 y 60 de la Ley, además de lo que se indica para cada programa o plan en específico en las normas de los artículos 86, 88, 90, 91 y 92 de la misma Ley, según corresponda, y además el contenido que se indique en alguna otra disposición de la referida Ley.

Artículo 411. En los términos expuesto en el artículo 56 de la Ley, para la aprobación, expedición, modificación o actualización del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o de los programas o planes parciales, una vez que el Ayuntamiento autorice que sean sometidos a consulta pública, deberán seguir el siguiente procedimiento:

- I. El Presidente Municipal y la Secretaría o Dirección darán aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, respecto del cual se autorizó que se sometieran a consulta pública, difundiéndolo ampliamente cuando se trate de una modificación parcial.
- II. El aviso se publicará en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página;
- III. El Ayuntamiento es la autoridad competente para autorizar que el proyecto del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o de los programas o planes parciales, según corresponda, sean sometidos a consulta pública, debiéndose enviar para su publicación estas autorizaciones en el Periódico Oficial del Estado, en un término de 5 - cinco días hábiles, contados a partir de la expedición del acuerdo del Ayuntamiento;

NOTA: En el supuesto de que el Municipio no cuente con la publicación de la Gaceta Municipal, por no estar obligado, en los términos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el texto de esta fracción sería el siguiente:

- IV. Una vez cumplido lo anterior, la Secretaría o Dirección, o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, deberá dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública del proyecto de Programa o plan que se haya formulado y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas con ello. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en el Estado, durante 3 - tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página;





- V. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30 - treinta a 60 - sesenta días hábiles según disponga la convocatoria, mínimo en las oficinas de la Secretaría o Dirección, así como en sus respectivos portales electrónicos, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos de los particulares deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, pudiéndose informar del correo electrónico y el número telefónico.
- VI. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30 - treinta a 60 - sesenta días hábiles según disponga la convocatoria, mínimo en las oficinas de la Secretaría o Dirección, así como en sus respectivos portales electrónicos, durante dicho plazo los interesados podrán solicitar un ejemplar del proyecto y de sus anexos gráficos, así como presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos o propuestas que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano, o las modificaciones a los vigentes, a sus anexos y demás contenido del mismo. Los planteamientos de los particulares deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, pudiéndose informar del correo electrónico y el número telefónico.
- VII. Previo al inicio del proceso de la consulta pública a que se refiere el párrafo que antecede, la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, mediante oficio, podrá solicitar que se verifique la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de los servicios públicos relacionados.
- VIII. Estas dependencias, entidades o prestadoras de servicios públicos deberán contestar por escrito sus observaciones al proyecto de plan o programa de desarrollo urbano en un término máximo de 30 - treinta días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del oficio; de no contestar la solicitud a que se refiere el párrafo anterior, dentro del término señalado, se entenderá que no hay observaciones al plan o programa de desarrollo urbano o a sus modificaciones que se pone en consulta y que existe congruencia entre este documento y los planes o programa sectorial que corresponda a la dependencia, entidad o prestadora de servicios públicos que fue omisa en dar respuesta;
- IX. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, según el caso, deberán:
- a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la Secretaría o Dirección el proyecto del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de

239



desarrollo urbano de centro de población o de los programas o planes parciales, o sus modificaciones, que se haya puesto en consulta, según corresponda.

La primera audiencia pública se hará el primer día del plazo de la consulta pública, para dar inicio al proceso de participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informarán los principales cambios y modificaciones a las zonas afectadas; del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos o propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito, en este último caso, se firmarán y sellarán de recibido por la Secretaría o Dirección, o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento.

La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la consulta pública y la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes, los cuales se deberán sellar y firmar de recibido por la Secretaría o Dirección, o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los planteamientos, propuestas u observaciones se presenten durante el plazo de la consulta pública, o bien en forma electrónica a través del sitio web del Municipio indicado en la convocatoria.

De dichas audiencias la Secretaría o Dirección, o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, por conducto del personal adscrito a ésta, levantará las actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta.

- a) También al inicio del plazo de consulta pública, en un término máximo de 5 - cinco días hábiles posteriores a la primera audiencia, la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, deberá celebrar una audiencia con los integrantes del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano y Vivienda, con el propósito de exponer el proyecto de plan o programa o sus modificaciones al vigente.
- b) De dicha audiencia, por conducto del personal adscrito a la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y
- c) Una vez concluido el proceso de consulta la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, verificará la congruencia del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes, que fue puesto en consulta pública, con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios



240



públicas relacionadas, en este caso se procederá como lo indica la fracción IV, tercer párrafo, de este artículo;

- I. La Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, tendrá un plazo de 30 - treinta días hábiles, prorrogables a 60 - sesenta días hábiles, posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada y motivada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar al domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.
- II. Las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse; éstas y las respuestas por escrito a los planteamientos o propuestas improcedentes estarán en consulta pública en las oficinas de la Secretaría o Dirección, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través del sitio web del Municipio, durante un plazo de 20 - veinte días hábiles, previamente a la aprobación del proyecto del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o de un programa o plan parcial, o de sus modificaciones, según corresponda, que fue sometido a consulta pública; y
- III. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o de los planes o programas parciales, según corresponda, la Secretaría, Dirección, o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, elaborará la versión final del respectivo programa o plan incorporando, en lo conducente, los resultados de dicha participación y los planteamientos o propuestas procedentes.

Asimismo, el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, deberá solicitar al Estado, a través de la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano, que analice, verifique y califique que la versión final del proyecto del programa o plan de desarrollo urbano que se puso en consulta pública guarden la apropiada congruencia, coordinación y ajuste y vinculación entre los distintos niveles de planeación estatal y federal.

Cuando la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano haya advertido incongruencias, en base a lo dispuesto por los 53 y 54 segundo párrafo, de la Ley, y formule recomendaciones al proyecto de programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o de los programas o plan parcial, según corresponda, y que se puso en consulta pública, la Secretaría, Dirección o la autoridad que expresamente comisione el Ayuntamiento, tendrán un plazo de 40 - cuarenta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción del oficio, para hacer las aclaraciones o presentar las adecuaciones que correspondan.



En el supuesto de que se admiten las observaciones y/o recomendaciones, y por ende no se emite aclaración alguna, se procederá a la adecuación del proyecto presentado,

241



debiéndose presentar nuevamente a la Dependencia Estatal antes citada para que ésta, en los plazos indicados en la Ley, emita el respectivo dictamen de congruencia,

En el caso de que se tramiten diversos programas o planes de desarrollo urbano de este Municipio, en un mismo instrumento o procedimiento, el dictamen de congruencia se solicitará de forma simultánea.

Concluida la etapa de congruencia, y realizadas las modificaciones que en su caso resultaron, al programa municipal de desarrollo urbano, o al programa de desarrollo urbano de centro de población o de los programas parciales, vigentes según corresponda, o sus modificaciones, que fue puesto en consulta pública, se procederá a presentarlo nuevamente al Ayuntamiento, conjuntamente con el dictamen de congruencia, para su aprobación definitiva.

Para la validez y obligatoriedad de los planes o programas de desarrollo urbano aprobados por el Ayuntamiento, se deberá realizar su publicación en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado, y en la gaceta municipal, cuando el Municipio cuente con ese medio de difusión, y se procederá a realizar las solicitudes y gestiones necesarias para que se inscriban en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en los términos que señala la Ley.

Una vez expedido los programas o planes de desarrollo urbano, después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, la Secretaría o Dirección procurará su más amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes, y podrán publicarse en forma abreviada en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad.

Artículo 412. La Secretaría o Dirección se coordinará con la Secretaría del Ayuntamiento para el efecto de que los programas o planes de desarrollo urbano aprobados por el Ayuntamiento, se envíen a su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como para que dentro del plazo de 30 – treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación antes citada, solicitar su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para que con este acto el programa o plan de desarrollo urbano aprobado surte efectos contra terceros.

Así mismo, la Secretaría o Dirección, dentro del término de 30 - treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente a la inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, enviará a la Dirección de Catastro del Instituto antes referido una copia del programa o plan de desarrollo urbano aprobado por el Ayuntamiento, publicado e inscrito en los términos del párrafo anterior, para que proceda a realizar las anotaciones que indica el artículo 57, tercer párrafo, de la Ley.



242





De igual manera, la Secretaría o Dirección, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracciones VII y XV, 11, fracción XVII, y 352 de la Ley, en un término de 30 - treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente a la inscripción ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, enviará a la Dependencia Estatal competente en materia de desarrollo urbano un ejemplar del programa municipal de desarrollo urbano, o del programa de desarrollo urbano de centro de población o del programa o plan parcial, o sus modificaciones, según corresponda, aprobados por el Ayuntamiento, así como de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y de la constancia de su inscripción en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para el efecto de que la citada Dependencia lo incorpore en su Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Artículo 413. Los instrumentos de planeación referidos en el artículo inmediato anterior, una vez publicados en el Periódico Oficial del Estado, e inscritos en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, deberán de inscribirse o incorporarse al sistema de información territorial y urbano de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, del Gobierno Federal, como lo indica el artículo 23, segundo párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el artículo 50, segundo párrafo, de la Ley, función que deberá ser realizada por la Secretaría o Dirección.

Artículo 414. El Programa, y cualquier otro programa o plan de desarrollo urbano aprobados por el Ayuntamiento, estarán permanentemente disponibles al público en general para su consulta, en las oficinas de la Secretaría o Dirección y en el portal electrónico oficial de internet, además de que se podrá hacer la consulta mediante la revisión del documento impreso que estará a disposición del público en las oficinas de la Secretaría o Dirección, como lo indica el artículo 59, segundo párrafo, de la Ley.

Artículo 415. Toda persona tiene derecho a obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente completa y en formatos abiertos de solicitudes, en relación a las disposiciones de la planeación urbana y zonificación contenida en los programas o planes de desarrollo urbano aprobado por el Ayuntamiento, que regulen el aprovechamiento de los inmuebles de su propiedad, o de los barrios, colonias, fraccionamientos o de cualquier zona del Municipio.

Así mismo, la Secretaría o Dirección, por conducto de su Titular y/o de su personal adscrito a ésta, están obligados a orientar en la interpretación y aplicación de las normas de la Ley y de este Reglamento a toda persona que lo solicite, ya sea en forma expresa o mediante comparecencia, a fin de agilizar y dar seguridad jurídica a cualquier solicitud o trámite de su interés.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "AmB", located to the right of the text in the previous block.



La Secretaría o Dirección, en la medida que lo permitan sus posibilidades presupuestales, podrán disponer de personal profesional en las áreas de arquitectura e ingeniería civil para auxiliar a las personas de escasos recursos en la elaboración de los proyectos arquitectónicos e integración de la solicitud de licencias de uso de suelo, de construcción y/o de uso de edificación o autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones o parcelaciones, y de la documentación o requisitos para cada tipo de licencia.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD.
CAPÍTULO I
DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 416. El Ayuntamiento, el Presidente Municipal, y la Secretaría o Dirección, en el ámbito de su competencia, por conducto del personal adscrito, tendrán a su cargo la vigilancia y/o la inspección del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, del Programa, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de las licencias de uso de suelo, de uso de edificación o de las autorizaciones de subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fusiones, y de las demás que se indican en el presente Reglamento, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrán ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, obras, instalaciones o cualquier otra acción u omisión que presuntamente se opongan a lo dispuesto en la Ley, al Programa, y, en su caso de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, y/o al presente Reglamento y, en su caso, imponer las sanciones previstas en la Ley o en este Reglamento.

Artículo 417. Los inspectores, notificadores y/o ejecutores adscritos a la Secretaría o Dirección, están facultados para vigilar, supervisar e investigar los actos u omisiones de los titulares de las licencias de construcción o de las autorizaciones para realizar obras, así como de los Directores Responsables de Obras o peritos corresponsables, o de cualquier persona que esté realizando una acción u omisión que tenga relación con las disposiciones de la Ley y/o de este Reglamento, para efecto de constatar de que se cumpla con los ordenamientos citados en el párrafo que antecede y, en su caso, con la licencia o autorización respectiva; también están obligados a realizar un reporte de los hechos o abstenciones, obstrucciones al realizar sus funciones o a cumplir las instrucciones dadas por sus superiores, así como todo acto que sea contrario a las disposiciones de este Reglamento realizado por el propietario del inmueble o de la construcción, por el usuario de la edificación o por el responsable de la construcción, por los constructores u otras personas.





Este reporte se deberá entregar a la autoridad superior inmediata y en el mismo describirán los hechos o abstenciones, el presunto responsable, la ubicación precisa del inmueble donde se dieron o se están realizando los hechos u omisiones, la hora y día, nombre y firma del inspector, lo cual será un supuesto para proceder a expedir la orden de inspección por escrito, como antecedente del inicio del procedimiento administrativo de sanción; cuando uno de estos datos no sea posible establecerlo, el inspector o su superior jerárquico realizará las gestiones necesarias para obtenerlo.

En los casos en que considere que con los hechos o abstenciones se pone en riesgo la vida de las personas o se puede causar un daño a los bienes de terceras personas, o cuando se obstruya o impida el ejercicio de las funciones o instrucciones que recibió y debe ejecutar, se deberá reportar a la brevedad posible, y por escrito.

Si se demuestra que el inspector conoció de los hechos u omisiones y demás actos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, y no realizó el reporte correspondiente en un término de 24 - veinticuatro horas posteriores a su conocimiento, podrá ser sujeto al procedimiento administrativo de responsabilidades administrativas en los términos de la Ley de la materia.

Artículo 418. Será responsable de las infracciones a las disposiciones de la Ley, del Programa, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, de este Reglamento, y, en su caso, a las condiciones, requisitos u obligaciones establecidos en la licencia de construcción o autorizaciones que expida la Secretaría o Dirección, o las expedidas por la autoridad municipal competente en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, ya sean anteriores o posteriores a la vigencia del presente Reglamento:

- I. El propietario del inmueble;
- II. El poseedor o usufructuario del inmueble, cualquiera que sea el título jurídico que lo ampare o la causa de la posesión o usufructo;
- III. Las empresas constructoras; y/o
- IV. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Por lo tanto, deberán de abstenerse de realizar hechos que sean contrarios a las disposiciones de las normas de los citados ordenamientos, y deberán cumplir con las obligaciones de hacer, permitir, tolerar o abstenerse que se establezcan en los referidos ordenamientos, en caso contrario, se considerará que se incurrió en infracción a estas normas y serán sujetos de sanción.

Artículo 419. Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

245



- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto, obra o edificación;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción de las disposiciones del Programa, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, y/o de este Reglamento;
- III. Quienes se encuentren en un lote, predio, unidad de propiedad privativa o bien de dominio público y que con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan;
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y/o de este Reglamento; y
- V. Los peritos Directores Responsables de Obra y los peritos corresponsables, que con motivo de sus acciones u omisiones incurran en infracción a lo dispuesto en la Ley, en el Programa, en su caso, en los programas o planes parciales de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, y/o en Reglamento, así como en los casos en que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos o multas, por las infracciones cometidas a la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 420. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado o presunto infractor y sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos se atribuya o corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que estime puedan constituir delito.

Las sanciones previstas en este Reglamento podrán ser impuestas conjunta o separadamente al propietario del inmueble en el que se realizan las obras o construcciones, al poseedor o usuario, al usufructuario, al constructor de las obras o construcciones, al Director Responsable de las Obras y/o a los peritos corresponsables, independientemente de las medidas de seguridad que se ordenen.

Artículo 421. Las sanciones de carácter pecuniario o multas se deberán pagar por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de 15 - quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación de la resolución respectiva, de no realizarse el pago, se enviará la resolución a la autoridad fiscal municipal para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución.



246





Cuando el infractor tenga la ocupación de obrero o trabajador, peón, jornalero, albañil, trabajador del campo, campesino, u otros de situación semejante, la Secretaría o Dirección podrá abstenerse de imponer la sanción de multa, o bien solicitar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal que acuerde su condonación, en ambos casos, condicionado a que el infractor corrija, subsane o regularice las obras o construcciones realizadas, o bien se abstenga de ejercer el uso del suelo o el uso de edificación que no se permite o está prohibido en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, del programa o plan parcial aplicable, y que se trate de la primera ocasión.

Artículo 422. El cumplimiento o pago de la sanción no eximirá al propietario, poseedor y/o constructor, o infractor de la obligación de corregir las irregularidades que dieron lugar a la imposición de la sanción, de cumplir con la Ley, el Programa o programa o plan parcial, el presente Reglamento o, en su caso, lo establecido en la licencia y su respectiva resolución o autorización, tampoco crea derecho alguno al infractor, no extingue a las demás sanciones, y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización que se requiera, hasta en tanto se cumpla con las disposiciones correspondientes.

Artículo 423. Para la aplicación o imposición de las sanciones, principalmente la de la multa, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la actividad a la que se dedica, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, como el grado de avance de las obras o construcción, el uso que se les pretenda dar a las obras, si se puso en riesgo la integridad física de las personas o si se causaron daños a los bienes de terceras personas, y la reincidencia del infractor.

Se considera que habrá reincidencia cuando una persona incurra en infracción a una disposición de la Ley o de este Reglamento igual a aquélla por la que haya sido sancionado con anterioridad.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida; igual sanción se podrá imponer al infractor que, sin causa justificada, no haya efectuado las obras, demoliciones o adecuaciones que le requiera por escrito la Secretaría, Dirección o autoridad con facultades delegadas para ello.

Artículo 424. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

Las autoridades competentes podrán imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este Reglamento, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.



Artículo 425. El Presidente Municipal, la Secretaría o Dirección, en el ejercicio de su facultades podrá ordenar visitas de inspección a un lote, unidad de propiedad privativa o predio, vialidad pública, servidumbres o área vial de circulación común, para que por conducto de sus inspectores, ejecutores y notificadores adscritos a la misma, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Programa o, en su caso, de un programa o plan parcial, de este Reglamento, de las autorizaciones o licencias para realizar obras o edificaciones, así como de los proyectos ejecutivos para obras de urbanización o de los proyectos arquitectónicos de una edificación, de las licencias de uso de suelo o de las licencias de uso de edificación, así como de cualquier otra autorización que se haya expedido por la autoridad. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y reglamentarios y, en caso de infracciones a los mismos, aplicar las medidas de seguridad o imponer las sanciones que correspondan.

Artículo 426. En cualquier tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución de las obras o construcciones, el uso de suelo o el uso de una edificación en un lote, predio o unidad de propiedad privativa, así como las condicionantes y demás especificaciones expresadas en las licencias o autorizaciones expedidas por la autoridad.

Para llevar a cabo las visitas de inspección, imponer las medidas de seguridad o sanciones, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día. Cuando la persona que atiende una visita de inspección, la diligencia de ejecución de una medida de seguridad o sanción se niegue a recibir el documento que contenga la citada orden o resolución, el inspector o personal comisionado procederá a dejar dicho documento pegado a la puerta del inmueble o en algún lugar del mismo, asentando esas circunstancias en la acta o diligencia respectiva.

Artículo 427. Para realizar visitas de inspección y vigilancia se debe proveer al personal comisionado, adscrito a la Secretaría o Dirección, con una orden de inspección escrita, debidamente fundada y motivada con firma autógrafa de la autoridad competente que la expide. La orden de inspección debe contener mínimo lo siguiente:

- I. Número de oficio, lugar y fecha de emisión;
- II. El nombre, denominación o razón social de la persona a quien va dirigido y su domicilio según datos manifestados ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. El lugar, lote, unidad de propiedad privativa o predio que vaya a inspeccionarse y, en caso de conocerse, el número de expediente catastral del inmueble;
- IV. El objeto de la visita; y
- V. El o los nombres de los servidores públicos autorizados para realizar la inspección y, en su caso, el nombre del personal técnico de apoyo para realizar la visita e inspección.



Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona a quien va dirigida la orden de inspección, bastará señalar el lugar del inmueble donde haya de realizarse la misma.

Artículo 428. La notificación de la orden de inspección se realizará preferentemente en el lugar donde se realizaron o se realizan los hechos, las conductas de omisión o contrarias a las disposiciones de los ordenamientos, licencias o autorizaciones a que se refiere el artículo 425 de este Reglamento. Cuando no se encuentre nadie en el lugar donde se realizan las obras, construcciones o instalaciones, el uso o aprovechamiento del lote, predio o unidad de propiedad privativa, la orden de inspección se notificará en el domicilio que se hubiere señalado en el procedimiento del trámite de obtención de la licencia de construcción o autorización de obras, de licencia de uso de suelo o de licencia de uso de edificación, de haberse obtenido previamente, y luego se desarrollará la diligencia en el lugar de las obras, del inmueble o edificación, pudiendo acompañarlos la persona que atienda la diligencia, en caso de que no se acompañe a los inspectores, notificadores y ejecutores, una copia del acta se dejará en el inmueble objeto de la inspección.

La segunda y posteriores notificaciones se realizará en el mismo domicilio o en el que se señale para oír y recibir notificaciones, en caso de que se comparezca al procedimiento administrativo de sanción; de no comparecer o no designarse, se continuarán realizando las notificaciones en el domicilio en el que se efectuó la primera de ellas.

Artículo 429. El personal autorizado, al iniciarse la visita de inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, mostrándole su credencial vigente con fotografía, que lo acredite para su función de inspector; exhibirá la orden respectiva, haciendo entrega de una copia de la misma al propietario, responsable, encargado u ocupante del inmueble, o en defecto, a quien lo atiende, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

Artículo 430. El propietario, el responsable, encargado, ocupante del inmueble objeto de la inspección o los empleados, trabajadores de las obras o de las construcciones, o la persona que atienda al personal autorizado para realizar la diligencia de inspección, están obligadas a permitir a éste el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a facilitar y proporcionar toda clase de información, así como a proporcionar los documentos que se le soliciten con relación a las obras, construcciones o instalaciones, o al uso de suelo uso de edificación, y cualquier otra información o documento que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, del Programa o, en su caso, de un programa o plan parcial, de la Ley y demás disposiciones aplicables; también están obligados a no obstruir dicha labor, por sí o por terceras personas.



Quien no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior se hará acreedor a la imposición de una multa de conformidad con lo que se expresa en este Reglamento, que se aplicará por cada ocasión en que se incurra en la omisión, sin perjuicio de que la autoridad pueda ordenar la medida cautelar de seguridad de suspensión de los trabajos u obras o usos del suelo o de la edificación cuando se tenga dudas respecto a la estabilidad estructural y la seguridad de las obras, construcciones, o instalaciones, y se advierta de la existencia de algún riesgo. Cuando el incumplimiento es de un empleado, trabajador, vigilante o cualquier persona subordinada al propietario del inmueble, edificación o negociación, instalaciones u obras, éste último será responsable del infractor, por lo que se le impondrá la multa al referido propietario.

Artículo 431. De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Nombre, cargo y domicilio de la persona con quien se entiende la diligencia;
- III. Fecha, y hora de inicio y terminación de la diligencia;
- IV. Ubicación del lote, unidad de propiedad privativa o predio, obra o edificación inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población y, en su caso, el código postal;
- V. El número y fecha del oficio de comisión y orden de inspección que la motivo;
- VI. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- VII. Nombre y domicilio de los testigos, cuando se hayan designado;
- VIII. Los datos de registro de las licencias o autorizaciones correspondiente otorgadas, en caso de que existan y que sean exhibidos por las personas con quien se entiende la diligencia;
- IX. Descripción de los actos, hechos o abstenciones, usos del suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita. En caso de obras o construcciones se debe asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción;
- X. Se deberá asentar cualquier irregularidad que se detecte, y en caso de existir licencia de construcción o autorización para realizar obras, licencia de uso de suelo o licencia de uso de edificación se verificará que la obra coincida con lo autorizado por la Secretaría o Dirección, lo que también se deberá quedar asentado en el acta;
- XI. En su caso, la descripción de los riesgos que se generan o pudieran generar con la ejecución de los trabajos detectados, con las acciones u omisiones derivadas del uso de suelo o del uso de la edificación;
- XII. Declaración, observaciones o manifestaciones del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia, si quisiera hacerla; y





- XIII. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacer.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

Artículo 432. Cuando exista oposición a permitir el acceso al inmueble o lugar objeto de la orden de visita de inspección, a la ejecución de la imposición de la medida de seguridad o de una sanción diversa a la multa, o se obstruyan las funciones del personal comisionado para su ejecución, el titular de la Secretaría o Dirección, o el personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, una medida cautelar de seguridad o la resolución que impone la sanción, apercibirá a los responsables de que se abstenga o deje de realizar esa conducta, y de que de hacer caso omiso se podrá hacer uso del auxilio de la fuerza pública, para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones, y se aplique el arresto administrativo, con independencia de que se denuncien los hechos por el delito que les resulten.

El auxilio de la fuerza pública consistirá en coadyuvar para que se permita el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, o al lugar en el que se ordena imponer una medida cautelar de seguridad o una sanción no pecuniaria, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Secretaría o Dirección para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley o este Reglamento.

De persistir la oposición de una persona a que el personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, una medida cautelar de seguridad o la resolución que impone una sanción diversa a la multa, la Secretaría, Dirección, o el personal comisionado, con fundamento en el artículo 375, fracción IV, y 386, fracción I, de la Ley, podrán ordenar el arresto administrativo hasta por 36 - treinta y seis horas de la persona que impida o se oponga a la realización de las funciones del personal comisionado.

CAPÍTULO II DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 433. Para los efectos de este Reglamento y en los términos de la Ley se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales y de este Reglamento dicte u ordene la Secretaría,

251



Dirección, o la autoridad municipal competente a la cual se le deleguen facultades para expedirlas, y en casos de urgencia, si así lo considera necesario, el inspector, notificador o ejecutor adscrito a la Secretaría o Dirección, a fin de evitar daños que puedan causarse por y durante la realización del uso o aprovechamiento de un lote, predio, unidad de propiedad privativa o edificación, o bien por las acciones de excavaciones, instalaciones, construcciones u obras en edificaciones privadas o públicas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo, se notificarán por escrito a quien sea el responsable, y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Contra la resolución que ordena imponer la medida de seguridad procede el recurso de revisión previsto en la Ley, o bien el recurso de reconsideración establecido en este Reglamento, el recurso de reconsideración será sustanciado y resuelto por la Secretaría o Dirección.

Artículo 434. Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

- I. La interrupción o suspensión inmediata, total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, o actividades de aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación existente en alguno de estos inmuebles, que causen o estén provocando la existencia de un riesgo a las personas o a sus bienes, o cuando no se cuente con licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente o vigente para las actividades que se realizan en el inmueble y que las mismas causen o estén provocando la existencia de un riesgo a las personas o a sus bienes, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente o vigente;
- II. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;
- III. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios, unidades de propiedad privativa o lotes, de bienes muebles, de equipo, de herramienta, de materiales, etc.;
- IV. La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las instalaciones, edificaciones o/y operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;
- V. El aseguramiento y secuestro de objetos y/o de materiales; y
- VI. Las demás establecidas por otras leyes estatales y este Reglamento.



Artículo 435. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad ordenada por la Secretaría, Dirección, o la autoridad municipal competente a la cual se le deleguen facultades para expedirlas, de las establecidas en este Reglamento y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los

252





realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Para la aplicación de las medidas de seguridad la Secretaría, Dirección, o la autoridad municipal competente, podrá hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto administrativo.

Artículo 436. La Secretaría, Dirección, o la autoridad municipal competente a la cual se le deleguen facultades para expedirlas, podrán ordenar la implementación de las medidas de seguridad que considere adecuada a las circunstancias que advierta en la revisión o inspección a los inmuebles, y a falta de cumplimiento, además de lo dispuesto en el artículo anterior, aplicará las sanciones que resulten procedentes.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 437. Si como resultado del contenido del acta de inspección, la Secretaría, Dirección, o la autoridad que ordenó la realización de la inspección, advierte de la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a ordenar y aplicar las medidas de seguridad que correspondan, e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Contra la resolución que ordena imponer la medida de seguridad procede el recurso de revisión previsto en la Ley, o bien el recurso de reconsideración establecido en este Reglamento, el recurso de reconsideración será sustanciado y resuelto por la Secretaría o Dirección, según la autoridad que expidió la orden de inspección.

Artículo 438. Cuando del contenido del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, al Programa o, en su caso, a un programa o plan parcial, a este Reglamento, a las demás disposiciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, o a las condicionantes expresadas en una licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o en alguna otra autorización relativa al lote, predio o unidad de propiedad privativa objeto de la inspección, se emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor.

Dentro del término de 10 - diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el presunto infractor debe manifestar por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrecer las pruebas de su intención.



Para el desahogo de las pruebas la Secretaría o Dirección acordará lo conducente, siguiendo las normas del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente.

Concluido el período de pruebas, se acordará poner el procedimiento en etapa de alegatos, y se concederá al presunto infractor un término de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del respectivo acuerdo, para que presenten por escrito sus alegatos, los cuales serán analizados o considerados al resolverse el procedimiento.

Artículo 439. Una vez transcurrido el termino para el ofrecimiento de pruebas, y su desahogo, y el de alegatos señalado por el artículo anterior, en el supuesto de que sí se compareció y se hizo uso de ese derecho, se pondrá el procedimiento administrativo, mediante acuerdo, en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo la Secretaría, Dirección, o la autoridad municipal competente a la cual se le deleguen facultades para expedirlas, dictara la resolución administrativa dentro de 15 - quince días hábiles siguientes, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos, licencias o autorizaciones citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados y asentados en la visita de inspección y, en su caso, las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la(s) sancione(s) que proceda(n), pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

La resolución administrativa deberá notificarse personalmente al infractor.

Artículo 440. En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, expresándose en días hábiles, y acorde a la magnitud de las obras o acciones que sea necesario realizar.

El plazo citado en el párrafo anterior podrá ser menor a 15 - quince días hábiles en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros.

Artículo 441. En el supuesto de que se ordene la suspensión o clausura de actividades u operaciones en un lote, predio o unidad de propiedad privativa o en una edificación, y se haya ejecutado esta orden mediante la colocación de sellos y/o cintas de suspensión o clausura, y posteriormente se advierta y/o se haga constar que los sellos y/o cintas de la suspensión o clausura presenten rompimiento o no están en el lugar originalmente colocados o no se encuentran en el inmueble, sin que exista mandamiento por escrito de la autoridad que ordenó su imposición, se ordenará que se vuelvan a materializar o a colocar, y se reforzará la medida utilizando los elementos materiales necesarios que permitan respetar la sanción, pudiéndose solicitar la permanencia o vigilancia de la fuerza pública municipal en el lugar; sin perjuicio de que se de vista a la autoridad correspondiente, en caso de que se incurra en un delito.

254





Artículo 442. Dentro de los 15 - quince días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste debe comunicar por escrito a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento; se entenderá que no ha cumplido en caso de falta de comunicación.

La Secretaría o Dirección verificará el cumplimiento de los requerimientos anteriores, y si no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría o Dirección podrá imponer la (s) sanción (es) de multa que proceda, o bien podrá ordenar la ejecución forzosa de los actos, conforme a este Reglamento.

Artículo 443. La Secretaría o Dirección, tienen la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que, ante la rebeldía del obligado, tengan el carácter de forzosos.

La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que, por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí (mediante recursos humanos y materiales propios) o a través de las terceras personas que determine y contrate la prestación de servicios, ejecución de obras o ejecución de demoliciones, desmantelamiento de instalaciones, etc., y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado, y una vez que se le notifique al sujeto obligado, y transcurrido el término para que realice su pago, de no efectuarlo, la autoridad competente podrá iniciar el procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado y en la Ley de Hacienda Para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 444. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún sin que ésta se inspeccione o verifique o se haya inspeccionado o verificado;
- II. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento, y no se cumpla con ellas, o con el requerimiento que la autoridad haya expedido y se le haya notificado;



- III. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada;
- IV. Cuando un propietario de un lote, predio o unidad de propiedad privativa que resultó afectado por la determinación de un destino de infraestructura vial, hidráulica o cualquier otro destino establecido en el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- V. Cuando agotado el procedimiento administrativo, el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;
- VI. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de un predio, lote o unidad de propiedad privativa respecto del cual la autoridad competente haya decretado la ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que se realicen en los plazos concedidos por la autoridad;
- VII. Cuando los propietarios de un predio, lote o unidad de propiedad privativa sin edificar sea omisos en su obligación de conservarlos libres de maleza y/o basura, afectando a la imagen urbana de la zona;
- VIII. Cuando se continúen realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría, Dirección u otra autoridad competente, mediante una resolución por escrito, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura de establecimiento, suspensión u alguna otra medida de seguridad;
- IX. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante que se les hubiere notificado previamente un apercibimiento; y
- X. En los demás casos que lo dispongan la Ley, las demás leyes que resulten aplicables o en las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 445. Cuando proceda la regularización de construcciones, obras o instalaciones, se procederá en los términos de dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Municipio, y tratándose de regularizaciones de uso de suelo y/o de uso de edificación si en el inmueble o edificación se colocaron los sellos o listones de suspensión o de clausura, una vez que se obtenga la licencia o autorización correspondiente se ordenará el levantamiento de la suspensión o clausura impuesta, y el retiro de los sellos o listones que se colocaron en el inmueble, debiéndose pagar previamente los derechos o contribuciones municipales correspondientes, y la multa que se imponga, excepto cuando sea condonada.

256





Por las actividades o aprovechamientos de inmuebles o edificaciones cuyo uso, función o giro no se factible regularizar, la Secretaría o Dirección concederá al infractor un término prudente, mínimo de 15 - quince días hábiles, para que se restablezca el aprovechamiento de los inmuebles o edificaciones a un uso de suelo, función o giro que en el Programa o, en su caso, en un programa o plan parcial, se determine como permitido, condicionado, complementario o compatible, según su Matriz de Compatibilidad e Impactos.

En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expida la Secretaría, Dirección o las autoridades con facultades delegadas expresamente, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

CAPÍTULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 446. La violación a las disposiciones de la Ley, del Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, o de este Reglamento, se considera una infracción, y dará lugar a la imposición o aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación por parte de cualquier servidor público a los ordenamientos citados en el párrafo anterior, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 447. Las conductas que se consideran violatorias e infracciones al presente Reglamento son las siguientes:

- I. Cuando el propietario o poseedor de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, lo ocupen o le den un uso o aprovechamiento sin haber obtenido previamente la licencia de uso de suelo y/o de uso de edificación, excepto cuando se trate del uso de casa habitación o vivienda unifamiliar o en los demás casos en que en este Reglamento se establece que no se requiere;
- II. Cuando el propietario o poseedor den a un lote, predio o unidad de propiedad privativa o a una edificación un uso distinto o diferente al autorizado, o un uso prohibido por la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, o en este Reglamento;
- III. Cuando no se respeten el alineamiento vial, las restricciones o afectaciones que se establezcan en el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma, sin haberse solicitado u obtenido su prórroga o renovación;
- V. Continuar realizando actos, actividades, u omisiones contrarias a lo ordenado por la Secretaría, Dirección u otra autoridad competente, mediante una resolución por

257



- escrito, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura o suspensión de actividades en una edificación o establecimiento, u alguna otra medida de seguridad;
- VI. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;
 - VII. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad, las demoliciones, adecuaciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, con las características o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;
 - VIII. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde deba ejecutarse el ordenamiento, o bien no atendiendo u obstruyendo sus funciones, o de cualquier otra forma o hechos;
 - IX. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones de este Reglamento, la Ley, el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor que su conducta es violatoria de uno o más de los referidos ordenamientos;
 - X. Cuando no se respete o se obstaculice las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;
 - XI. Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;
 - XII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de uso de suelo o de uso de edificación, o en otra autorización en materia de desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría, Dirección u otra autoridad competente, quedan comprendidos en este supuesto los lineamientos, condiciones o medidas de mitigación indicados para los inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de Riesgo Estatal y/o Municipal;
 - XIII. Cuando no se respeten los lineamientos autorizados en la licencia de uso de suelo o licencia de uso de edificación relativos a:
 - XIV. Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales, o los espacios para la ubicación de bicicletas; o
 - XV. El área de maniobra de estacionamiento o no habilitar o plantar los árboles requeridos para el área de estacionamiento o no reponer los árboles que se sequen.
 - XVI. Cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental, que implique la realización de obras o la abstención de realizar algo, y no se cumpla; o cuando no se cumpla con las medidas de mitigación para la contaminación ambiental establecidas en la licencia de uso de suelo o en la licencia de uso de edificación o autorización respectiva;
 - XVII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;





- XVIII. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen urbana de la zona, no obstante que se les hubiere notificado previamente un apercibimiento;
- XIX. No respetar lo establecido en este Reglamento para las áreas y/o edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en este Municipio, principalmente en la zona protegida con carácter de centro histórico descritas en el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, cuando se realicen instalaciones, construcciones, remodelaciones o cualquier otra obra sobre o en los mismos;
- XX. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, este Reglamento, o las disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

Artículo 448. Son autoridades competentes para conocer de las infracciones a las disposiciones de la Ley, del Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, de este Reglamento, de las obligaciones, condiciones o requisitos establecidos en las licencias o autorizaciones en materia de desarrollo urbano expedidas por las autoridades competentes, para vigilar el cumplimiento de sus disposiciones e imponer las sanciones que correspondan al o los responsables de la infracción o infracciones las siguientes:

- I. El R. Ayuntamiento del Municipio;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El titular de la Secretaría, Dirección, o el funcionario a quien éste le delegue por escrito la facultad para conocer de los hechos o abstenciones e imponer las sanciones; y
- IV. Los inspectores, notificadores y/o ejecutores adscritos a la Secretaría o Dirección, tendrán las facultades a que se refiere el artículo 8, y demás que se establezcan en este Reglamento.
- V. Las autoridades antes citadas, en los casos que conozcan y resuelvan, impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Artículo 449. A los responsables de las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento, en el Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, a las condiciones obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de uso de suelo o de uso de edificación, u otras autorizaciones, se les impondrán la sanción o sanciones que se establecen en este ordenamiento, ya sea en el mismo texto del artículo no respetado, o en



su defecto la que se establece en la disposición aplicable al caso particular o a la situación, hechos u omisiones en análisis.

A los infractores citados en el párrafo anterior, como responsables principales o solidarios, según lo expresa el artículo 419 de este Reglamento, según corresponda, les serán aplicables las sanciones siguientes:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial de los trabajos, actividades o aprovechamientos de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación;
- IV. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de los trabajos, actividades o aprovechamientos de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación;
- V. Revocación de la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, o bien, de alguna otra autorización expedida por la autoridad competente en materia de asentamientos humanos ordenamiento territorial y desarrollo urbano; y
- VI. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

En el caso de que con un mismo hecho, acto u omisión se constituyan dos o más infracciones, por lo que respecta a la multa, se sancionará cada infracción; sin perjuicio de que se impongan sanciones de otra naturaleza.

Artículo 450. Las autoridades citadas en el artículo 448 de este Reglamento, podrán imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que resulten aplicables, en una o en varias resoluciones, sin necesidad de seguir el orden indicado en el artículo que antecede, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 451. La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto, y procederá en los casos que expresamente lo disponga este Reglamento, también procederá cuando el propietario o usuario de un lote, unidad de propiedad privativa o predio, edificación o cualquier otra construcción urbana, o considerada como del patrimonio cultural, histórico o arqueológico, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado de sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello un deterioro a la imagen urbana de la zona, de continuar en la omisión se podrán imponer otras sanciones, conforme al presente ordenamiento.



260





Artículo 452. Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo de haber incurrido en el incumplimiento o infracción de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento y/o del Programa o, en su caso, un programa o plan parcial vigente, o a cualquier disposición aplicable a la materia.

La sanción consistente en la multa se aplicará cuando en forma expresa lo establezcan las disposiciones de este Reglamento y cuando se actualicen los supuestos que esas normas contemplan, de acuerdo a las ponderaciones de los mínimos y máximos que se indican en las disposiciones y en las Tablas de Sanciones de Multas del artículo 453 de este Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

En las Tablas de Sanciones de Multas se expresa:

- I. La relación con la infracción que se actualiza o en que se incurre, o artículo que se dejó de cumplir por el infractor; y
- II. El monto de la sanción correspondiente en cuotas, en relación directa con el uso o aprovechamiento de la edificación u obra, en su caso, en relación con los metros de construcción de la edificación, o superficie del inmueble en el que se realizan las actividades sancionadas, o en relación con los metros de construcción avanzados (por etapas), o superficie del inmueble en el que se realizan las actividades sancionadas.
- III. Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al imponerse la sanción de la multa.

Para la liquidación de la multa se multiplicará la cantidad de cuotas que se imponen como sanción al infractor, por el importe o equivalencia en valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente al día de la imposición de la multa, el resultado será el importe en dinero en efectivo y en moneda nacional que el infractor debe pagar a la Tesorería Municipal.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique alguna otra sanción o las medidas de seguridad previstas en el artículo 435 de este Reglamento.

Artículo 453. Las sanciones aplicables por incurrir en las conductas que se consideran violatorias e infracciones descritas en el artículo 447 de este Reglamento serán las siguientes:

- I. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción I, de este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según los metros cuadrados del lote, predio o unidad de propiedad privativa o de la edificación, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 453. I contenida en este artículo.

261



Tratándose de lotes, predios o unidades de propiedad privativa o edificaciones con superficie menor a 100 - cien metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 383, fracción I, inciso b), de la Ley, se impondrá una multa, que será de hasta 30 - treinta unidades de medida y actualización vigente.

TABLA 453. I. Sanciones de multas por incurrir en la infracción indicada en la fracción I del artículo 447 de este reglamento

Fracción I del Artículo 447	POR FALTA DE LICENCIA DE USO DE SUELO Y/O USO DE EDIFICACIÓN								MÁS DE 1,200
	SUPERFICIE DEL LOTE, PREDIO O UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA, O DE LA EDIFICACIÓN, EN METROS CUADRADOS.								
	Hasta 49.99	De 50 a 100	De 100.1 a 200	De 200.1 a 400	De 400.1 a 600	De 600.1 a 800	De 800.1 a 1000	De 1,000.1 a 1,200	
MULTA EN CUOTAS									
Fracción I del Artículo 447	Hasta 15	De 16 a 30	De 200 a 250	De 251 a 400	De 401 a 600	De 601 a 800	De 801 a 1,000	De 1,001 a 1,200	1,200 más una cuota por cada metro cuadrado de superficie adicional del lote, predio o unidad de propiedad privativa o edificación, sin que supere un máximo de 2000 cuotas.

Nota: Cuando la edificación no ocupe toda la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa en la que se encuentra, se considerará para la sanción la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa, excepto cuando se acredite que el uso o aprovechamiento no es de toda la superficie, supuesto en los cuales, se considerará sólo el área que se esté utilizando.

Se podrá ordenar también la suspensión o clausura total o parcial de las áreas que son objeto de aprovechamiento o uso hasta en tanto se obtenga la licencia de uso de suelo o de uso de edificación correspondiente.






En el supuesto de no proceder la expedición de la licencia, a petición del infractor y previo pago de la multa, la Autoridad podrá acordar conceder al infractor un plazo prudente para que se restituya al lote, predio o unidad de propiedad privativa y/o a la edificación un uso que sea acorde con alguno de los giros permitidos, condicionado, compatible o complementario, y de no cumplirse en el plazo concedido, se ordenará la sanción de suspensión o clausura total o parcial de las áreas que son objeto de aprovechamiento o uso indebido.

En el supuesto de que se imponga la sanción de suspensión o clausura, y el infractor opte por restituir al inmueble un uso permitido, condicionado, compatible o complementario, deberá solicitarle a la Autoridad que impuso la sanción el retiro de los sellos y/o listones distintivos de la suspensión o clausura, sólo para el efecto de retirar del inmueble los bienes y accesorios utilizados en el uso no autorizado."

TABLA 453. II sanciones de multas por incurrir en la infracción indicada en la fracción II del artículo 447 de este Reglamento

Fracción II del Artículo 447	POR DAR UN USO DISTINTO O DIFERENTE AL AUTORIZADO, O UN USO PROHIBIDO A UN LOTE, PREDIO, UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA O EDIFICACIÓN.								
	SUPERFICIE DEL LOTE, PREDIO O UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA, O DE LA EDIFICACIÓN, EN METROS CUADRADOS.								
	Hasta 49.99	De 50 a 100	De 100.1 a 200	De 200.1 a 400	De 400.1 a 600	De 600.1 a 800	De 800.1 a 1000	De 1,000.1 a 1,200	Más de 1,200
MULTA EN CUOTAS									
Fracción II del Artículo 447	Hasta 15	De 16 a 30	De 200 a 250	De 251 a 400	De 401 a 600	De 601 a 800	De 801 a 1,000	De 1,001 a 1,200	1,200 más una cuota por cada metro cuadrado de superficie adicional del lote, predio o unidad de propiedad privativa o edificación, sin que supere un máximo de 2000 cuotas.

- II. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción II, de este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según los metros cuadrados del lote, predio o unidad de propiedad privativa o de la edificación, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 453. II contenida en este artículo.





Tratándose de lotes, predios o unidades de propiedad privativa o edificaciones con superficie menor a 100 - cien metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 383, fracción I, inciso b), de la Ley, se impondrá una multa, que será de hasta 30 - treinta unidades de medida y actualización vigente.

Fracción III del Artículo 447	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION METROS CUADRADOS								
	De 1 a 49.99	De 50 a 99.99	De 100 a 249.99	De 250 a 400.99	De 401 a 699.99	Más de 700	De 1 a 49.99	De 50 a 99.99	Más de 99.99
MULTA EN CUOTAS.									
	De 25 a 50 más la sanción por etapa de avance	De 50 a 100 más la sanción por avance	De 100 a 150 más la sanción por etapa de avance	De 150 a 200 más la sanción por etapa de avance	De 200 a 275 más la sanción por etapa de avance	De 275 a 350 más la sanción por etapa de avance	De 50 a 100 más la sanción por etapa de avance	De 100 a 200 más la sanción por etapa de avance	De 200 a 300 más la sanción por etapa de avance
Etapas 1 demoliciones	De 10 a 25	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60
Etapas 2 excavaciones	De 26 a 35	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75
Etapas 3 cimentaciones	De 36 a 50	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90
Etapas 4 muros por cada nivel	De 51 a 60	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100
Etapas 5 losa por cada nivel	De 61 a 75	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125	De 126 a 140	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110
Etapas 6 acabados por cada nivel	De 76 a 90	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125	De 126 a 140	De 141 a 150	De 91 a 100	De 101 a 110	De 111 a 125
Etapas 7 obra terminada sin permiso	De 125 a 140	De 140 a 150	De 150 a 160	De 160 a 175	De 175 a 190	De 190 a 200	De 140 a 150	De 150 a 160	De 160 a 175

AmB





TABLA 453. III. Sanciones de multas por incurrir en la infracción indicada en la fracción III del artículo 447 de este reglamento

Nota: Cuando la edificación no ocupe toda la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa en la que se encuentra, se considerará para la sanción la superficie del lote, predio o unidad de propiedad privativa, excepto cuando se acredite que el uso o aprovechamiento no es de toda la superficie, supuesto en los cuales, se considerará sólo el área que se esté utilizando. Serán aplicables a este supuesto lo dispuesto por los párrafos antepenúltimo, penúltimo y último de la fracción I, inmediata anterior de este artículo.

III. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 448, fracción III, de este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 453 contenida en este artículo.

Fracción IV del Artículo 447.	USO MULTIFAMILIAR					OTROS USOS		
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EN METROS CUADRADOS O SUPERFICIE DEL LOTE, PREDIO O UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA EN METROS CUADRADOS.							
	Hasta 100	De 101.1 a 249.99	De 250 a 400.99	De 401 a 699.99	Más de 700	Hasta a 100	De 100.1 a 200	Más de 200
MULTA EN CUOTAS								
	Hasta 99	De 100 a 150	De 151 a 200	De 201 a 275	De 276 a 350	De 50 a 200	De 201 a 400	De 401 a 600

NOTA: Tratándose del avance o etapas de las obras, se considerará la infracción de la última etapa de avance, y se aplicará la sanción correspondiente a esta etapa, es decir, no serán acumulables las sanciones de cada etapa.

Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras hasta en tanto se obtenga la licencia de construcción o la autorización correspondiente, en caso de no proceder la expedición de la licencia de construcción o la autorización de las obras, se ordenará la demolición de las que no se autoricen o regularicen;



IV. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 448, fracción IV, de este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados de construcción autorizados previamente, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 453. IV. contenida en este artículo.

TABLA 454. IV. Sanciones de multas por incurrir en la infracción citada en la Fracción IV, del artículo 448 de este reglamento.

- IV. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 448, fracción IV, de este Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados de construcción autorizados previamente, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 454. IV. contenida en este artículo.
- V. Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras o clausura de las edificaciones o inmuebles hasta en tanto se obtenga la nueva licencia de construcción o la nueva licencia y/o autorización correspondiente;
- VI. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción V, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 150 - ciento cincuenta a 500 - quinientas cuotas, cuando se trate de inmuebles, edificaciones u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 500 - quinientas a 1, 500 - mil quinientas cuotas, tratándose de inmuebles, edificaciones u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar.
- Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras o la clausura de la edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa, y en caso de no proceder la expedición de la licencia o la autorización respectiva;
- VII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción VI, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 20 - veinte a 150 - ciento cincuenta cuotas, cuando se trate de inmuebles, edificaciones u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 750 - setecientos cincuenta a 1, 500 - mil quinientas cuotas, tratándose de inmuebles, edificaciones u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar, en ambos casos, por cada ocasión en que se actualice la conducta infractora;
- VIII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción VII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 500 -quinientas a 1000 -



266



mil cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 750 - setecientos cincuenta a 1, 500 - mil quinientas cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar, en ambos casos, por cada ocasión en que se actualice la conducta infractora;

- IX. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción VIII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 250 - doscientos cincuenta a 500 - quinientas cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 750 - setecientos cincuenta a 1, 500 - mil quinientas cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar, en ambos casos, por cada ocasión en que se actualice la conducta infractora;
- X. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción IX, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 150 - ciento cincuenta a 500 - quinientas cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 500 - quinientas a 1, 500 - mil quinientas cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar.
- Se ordenará, en su caso, la suspensión de las construcciones u obras o la clausura de la edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa, hasta en tanto se obtenga la licencia o la autorización correspondiente;
- XI. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción X, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 30 - treinta a 60 - sesenta cuotas;
- XII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XI, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 1,000 - mil a 1,200 - mil doscientas cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 5,000 - cinco mil a 6,000 - seis mil cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar.
- Se ordenará también la revocación de la licencia o autorización, la suspensión de las construcciones u obras hasta en tanto se obtenga la licencia de uso de suelo, de construcción y/o de uso de edificación, o la autorización correspondiente, en caso de que no proceder la expedición de la licencia o la autorización, se ordenará la demolición de las obras que no se autoricen o regularicen, según lo estimen las autoridades competentes;
- XIII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción




XII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa, según el uso que se le dé o se le pretenda dar a la obra o edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 453. XII contenida en este artículo

Se impondrá también la suspensión de las obras o construcciones, o su demolición de lo que no se autoricen o regularice, según lo estime la autoridad competente, o bien la clausura de la edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa;

XIV. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa por cada infracción, según el uso que se le dé o se le pretenda dar a la obra o edificación, lote, predio o unidad de propiedad privativa, en lo relativo a cajones de estacionamiento o área de maniobras, conforme a lo siguiente:

- a) Cajones de estacionamiento en inmuebles con uso habitacional unifamiliar: hasta 30 - treinta cuotas por cada cajón de estacionamiento faltante.
- b) Cajones de estacionamiento en inmuebles con uso diferente al habitacional unifamiliar: De 30 - treinta hasta 80 - ochenta cuotas por cada cajón de estacionamiento faltante.
- c) Incumplimiento al espacio del área de maniobras del estacionamiento en inmuebles con uso diferente al habitacional unifamiliar: De 80 - ochenta hasta 125 - ciento veinticinco cuotas.
- d) Incumplimiento en la habilitación el espacio para plantar los árboles requeridos en el área de estacionamiento o no reponer los árboles que se sequen: hasta 30 - treinta cuotas por cada omisión.

Fracción XII del Artículo 447.	USO UNIFAMILIAR							
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EN METROS CUADRADOS							
	De 1 a 49.99	De 50 a 99.99	De 100 a 250.99	De 251 a 400.99	De 401 a 699.99	De 700 a 999.99	Más de 999.99	
	CUOTAS							
	Hasta 4	De 5 a 9	De 100 a 150	De 151 a 200	De 201 a 275	De 276 a 350	De 351 a 500	
Fracción XII del artículo 447	OTROS USOS							
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EN METROS CUADRADOS							
	De 1 a 49.99	De 50 a 99.99	De 100 a 250.99	De 251 a 400.99	De 401 a 699.99	De 700 a 999.99	De 1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
	CUOTAS							
	De 50 a 100	De 101 a 200	De 201 a 300	De 301 a 400	De 401 a 550	De 551 a 700	De 701 a 1,000	De 1,001 a 1,375

CMB



- XV. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XIV, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 250 - doscientas cincuenta a 500 - quinientas cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar, o tratándose del desarrollo de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, cualquiera que sea su clasificación.
- Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras, o la clausura de la edificación, según lo estimen las autoridades competentes;
- XVI. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XV, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 100 - cien a 150 - ciento cincuenta cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 150 - ciento cincuenta a 250 - doscientos cincuenta cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar, en ambos casos la sanción se impondrá por cada vez que se efectúe una inspección y se acredite que, transcurrido el término para que se realice la habilitación de los accesos y salidas, y ésta no se ha efectuado.
- Se ordenará también la demolición de las construcciones u obras que obstruyan las entradas o salidas del estacionamiento, según lo estimen las autoridades competentes, en cuyo caso su costo será a cargo del infractor, y tendrá el carácter de crédito fiscal;
- XVII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XVI, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 50 - cincuenta a 200 - doscientas cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 100 - cien a 400 - cuatrocientas cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar;
- XVIII. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XVII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 250 - doscientos cincuenta a 1000 - mil cuotas.
- Se ordenará también la suspensión de las construcciones u obras hasta en tanto se obtenga la licencia de construcción o la autorización correspondiente, en caso de que no proceder la expedición de la licencia de construcción o la autorización de las obras, se ordenará la demolición de las que no se autoricen o regularicen, según lo estimen las autoridades competentes;
- XIX. A quien cometa o se considere responsable por incurrir en las conductas que se consideran violatorias y que incurra en la infracción prevista en el artículo 447, fracción XVIII, de este Reglamento, se le impondrá una sanción de multa de 30 - treinta a 2000 -




dos mil cuotas, cuando se trate de inmuebles u obras cuyo aprovechamiento o uso es o será el de habitacional unifamiliar; o bien se impondrá la sanción de multa de 100 - cien a 4,000 - cuatro mil cuotas, tratándose de inmuebles u obras que su aprovechamiento o uso es o será diverso al habitacional unifamiliar.

Artículo 454. Se impondrá la sanción de suspensión o clausura temporal o definitiva, total o parcial de las obras, instalaciones, construcciones, actividades o el uso de los lotes, predios o unidades de propiedad privativa o de edificaciones, cuando:

- I. Se realicen los hechos o abstenciones a que se refieren los supuestos establecidos en el artículo 382, fracciones V y XII, de la Ley;
- II. Cuando se realicen o actualicen alguno o más de los supuestos previstos las fracciones I, II, III, IV, V, IX, XI, XII, XIV, y XVII del artículo 453 de este Reglamento; y
- III. Cuando la autoridad competente, previo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de construcción o autorización de obras de urbanización, la licencia de uso de suelo o la licencias de uso de edificación, o bien cualquier otra autorización que permita el aprovechamiento o uso de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de un bien del dominio público; o bien cuando alguna autoridad jurisdiccional, o alguna autoridad superior de la que expidió la licencia o la autorización antes citadas, al resolver un recurso administrativo, denuncia o queja ordene que se deje sin efectos jurídicos dicha licencia o autorización.

La suspensión de las obras prevalecerá hasta que se obtenga la licencia o autorización correspondiente. En caso de no obtener la licencia de o autorización para la totalidad o parte de esas obras, se ordenará la demolición de las que no proceda su autorización o el restablecimiento de las cosas al estado original, en la medida de lo posible, tratándose del uso de suelo de un lote, predio o unidad e propiedad privativa o de una edificación, se ordenará la suspensión de actividades o la clausura de la edificación, hasta en tanto se le restituya un uso permitido, condicionado, compatible o complementario de los establecidos en la Matriz de Compatibilidad e Impactos del Programa o, en su caso, de un programa o plan parcial.

Artículo 455. Se impondrá la sanción de demolición total o parcial de las obras o construcciones en proceso, retiro de instalaciones o restitución de las cosas al estado en que se encontraban antes de cometida la infracción, a lo más similar posible, o conforme al proyecto arquitectónico u urbanístico autorizado, o la realización de obras y/o acciones, según corresponda, en los casos en que así lo indique expresamente una disposición de este Reglamento, o cuando:

- I. Cuando se realicen o actualicen uno o más de los supuestos previstos en las fracciones III y XV, 454 de este Reglamento;



270





- II. Cuando la autoridad competente, previo el procedimiento administrativo correspondiente, revoque la licencia de uso de suelo, la licencia de construcción, la licencia de uso de edificación, (juntas o individualmente) o la autorización de obras de urbanización o bien cualquier otra autorización que permita el aprovechamiento o uso de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de un bien del dominio público; o bien cuando alguna autoridad jurisdiccional le ordene por sentencia ejecutoriada, o alguna autoridad superior de la que expidió la licencia o la autorización antes citadas, al resolver un recurso administrativo, denuncia o queja ordene que deje sin efectos jurídicos dicha licencia o autorización, y que en estos casos, no sea factible regularizarlas con fines de otros usos o aprovechamientos permitidos y hasta los límites de construcción que sean factibles autorizar; y
- III. En los demás casos en que expresamente lo disponga alguna disposición de este Reglamento.

Cuando las obras, construcciones o instalaciones que se estén realizando en contravención a alguna disposición de éste Reglamento, puedan ser autorizados por la Secretaría o Dirección, ya sea porque mediante algunas adecuaciones o cumpliendo con los requisitos que éste mismo ordenamiento establece; la Secretaría o Dirección ordenará la suspensión de esas obras, construcciones o instalaciones hasta en tanto las mismas sean autorizadas en la parte que así proceda, y por lo que no proceda, se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado más semejante al en que se encontraban antes de cometida la infracción o realizar las adecuaciones para que se cumpla con el proyecto autorizado, según sea el caso.

Los anteriores supuestos son sin perjuicio de los que se indiquen en el Reglamento de

Construcciones de este Municipio, por lo que la autoridad podrá sustentar sus resoluciones en uno o en ambos ordenamientos.

Artículo 456. Se impondrá la sanción de revocación de la licencia de uso de suelo o de uso de edificación o de cualquier otra autorización para el uso o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación en los casos en que así lo establezca alguna disposición de este Reglamento, y cuando se presenten algunos de los siguientes hechos:

- I. Cuando se haya expedido por una autoridad que no es la competente o con atribuciones para expedirla; y
- II. Cuando se advierta y acredite que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se obtuvieron con dolo, con el fin de obtener la licencia o autorización correspondiente, siempre que dichos documentos o información fue trascendente para el otorgamiento de la licencia o autorización respectiva.



Tratándose del supuesto de la fracción I de este artículo y los demás casos a que se refiere el artículo 403 de la Ley, se deberá observar lo dispuesto en la citada norma legal, en cuanto a la competencia y procedimiento para resolver.

En el caso de que se revoque la licencia o autorización, se ordenará la suspensión de las actividades u obras, la clausura de la edificación o según sea el caso, hasta en tanto las mismas sean autorizadas en la parte que así proceda, y por lo que no proceda, se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado más semejante al en que se encontraban antes de cometida la infracción.

Cuando la licencia o autorización sea expedida por una autoridad incompetente, la sanción de revocación será ordenada por la autoridad que resulte competente.

La autoridad competente para aplicar la sanción de revocación a que se refieren la fracción II del primer párrafo que antecede será aquella que resolvió la solicitud de licencia o autorización, si en esa respuesta participaron dos o más autoridades, la sanción la aplicará la autoridad de mayor jerarquía; si participó el R. Ayuntamiento, la sanción se aplicará por éste, pero el Presidente Municipal será el que informará de la misma al responsable o lo hará la Secretaría o Dirección; cuando también se imponga la suspensión o demolición de obras, o la clausura del establecimiento o negociación; el Presidente Municipal, la Secretaría o Dirección, a su vez, ejecutará la sanción por conducto de los inspectores, notificadores y/o ejecutores comisionados.

Artículo 457. El procedimiento para aplicar la sanción de revocación por la causa a que se refiere la fracción II del artículo inmediato anterior, será el siguiente:

- I. La autoridad que conoció de la solicitud a la que presuntivamente se anexaron los documentos falsos, alterados o con una información contraria a la realidad, dará a conocer al solicitante el inicio del procedimiento de audiencia, exponiéndose los hechos o elementos por los cuales se considera que el documento es falso, o está alterado o la información es contraria a la realidad, concediéndole un término de 5 - cinco días hábiles, para que exponga por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas;
- II. Sólo se admitirán como pruebas las documentales, la inspección ocular, la pericial, y la testimonial, cuyo ofrecimiento y desahogo debe cumplir con las reglas y requisitos que para esas pruebas establece el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Nuevo León;
- III. El desahogo de las pruebas ofrecidas se realizará en un término no mayor de 20 - veinte días hábiles, salvo que por la naturaleza de las mismas se requiera más tiempo, se ampliará esa etapa, sólo en lo estrictamente necesario;





- IV. Tratándose de la falsedad o alteración de documentos, tal afirmación debe ser demostrada con la sentencia jurisdiccional correspondiente, sin lo cual no se iniciará el procedimiento respectivo;
- V. Concluido el período de desahogo de pruebas, o agotado el mismo, se dará a las partes un término de 5 - cinco días hábiles para que presente por escrito sus alegatos;
- VI. Presentados los alegatos o concluido el término concedido para su presentación, sin necesidad de acuerdo alguno, el procedimiento quedará en estado de resolución, la cual se expedirá en un término no mayor de 30 - treinta días hábiles, a partir de concluido el término para alegatos;
- VII. La autoridad que conozca del presente procedimiento podrá acordar por única vez, la recepción de otras pruebas antes de dictar resolución, caso en el cual, el término a que se refiere la fracción anterior se empezará a contar de nuevo, una vez que estas pruebas sean desahogadas;
- VIII. La resolución que se expida expresará, en su caso, las sanciones aplicables;
- IX. Cuando la aplicación de la sanción sea de la competencia del R. Ayuntamiento, el presente procedimiento se seguirá por y ante la Secretaría del R. Ayuntamiento o el personal que su titular le delegue esa facultad, y el proyecto de resolución se le presentará a la Comisión correspondiente del R. Ayuntamiento, para que ésta a su vez realice el proyecto de dictamen y que lo presente en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento, a fin de que sea aprobado, rechazado o modificado.
- X. En los casos a que se refiere la fracción anterior, la resolución o acuerdo que expida el R. Ayuntamiento se turnará al Presidente Municipal y/o a la Secretaría o Dirección para que se proceda a notificar y, en su caso, ejecutar conjuntamente con las demás sanciones que se impongan.

Artículo 458. Las autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento, también estarán facultadas para solicitar el auxilio de la fuerza pública y/o imponer la sanción del arresto administrativo.

Se procederá a solicitar a las autoridades competentes la aplicación del arresto administrativo en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, sin perjuicio de que la autoridad denuncie los hechos si los mismos son constitutivos de un delito, y en los siguientes casos:

- I. Cuando una persona extraña o ajena al procedimiento o diligencia de visita de inspección, de ejecución de alguna sanción o medida de seguridad impida u obstaculice las labores o funciones del inspector, ejecutor o notificador adscrito a la Secretaría o Dirección o a cualquier otro funcionario municipal;
- II. Cuando una persona realice una agresión física o verbal a cualquier funcionario municipal, cuando éste se encuentre en el ejercicio de sus funciones, en las materias que se indican en este Reglamento, sin perjuicio de que se efectúe la denuncia de hechos si con ellos se comete algún delito;

273



- III. Cuando se altere el orden mediante expresiones de gritos, alzando la voz, o insultando a cualquier funcionario público municipal, en el ejercicio de sus funciones;
- IV. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por la autoridad competente; y
- V. Cuando se continúen realizando el uso o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa o de una edificación, labores de construcción, o de cualquier otro tipo, excepto el de vigilancia, en que se ejecutó una suspensión o una clausura.
- VI. El arresto administrativo se ordenará hasta por 36 - treinta y seis horas.

CAPÍTULO V DE LA DENUNCIA PÚBLICA CIUDADANA

Artículo 459. Todo residente del Municipio que tenga conocimiento de que se están realizando o se han autorizado construcciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal o verticales, edificaciones u obras, o cualquier acción urbana, en contravención a las disposiciones de este Reglamento, de la Ley, del Programa o, en su caso, de un programa o plan parcial vigente, y que por tales acciones resulten afectados, tendrán derecho y podrán interponer una denuncia y exigir, ante el Presidente Municipal, la Secretaría o Dirección que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y, en su caso, se ordene la imposición de la o las medidas de seguridad y/o sanciones que resulten necesarias y aplicables, cuando:

- I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Artículo 460. La interposición de la denuncia ciudadana deberá ser por escrito o mediante medio (correo) electrónico, cuando se presente ante el Presidente Municipal se turnará el escrito y demás medios de prueba que se ofrezcan a la Secretaría o Dirección, presentada la denuncia ésta autoridad debe iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Secretaría o Dirección mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad el nombre y domicilio del denunciante.

También el denunciante puede solicitar ser representado ante la Secretaría o Dirección u otra autoridad administrativa o jurisdiccional que conozca de la denuncia.



Artículo 461. El escrito o medio (correo) electrónico en el que se exprese la denuncia ciudadana mínimo deberá contener:

- I. Nombre completo, en su caso teléfono y/o correo electrónico, en caso de representación el nombre de su representante legal y/o persona autorizada para oír y recibir notificaciones, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante, y señalar un domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el Municipio o en algún municipio ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
- II. Nombre completo y/o denominación o razón social y domicilio del presunto infractor, en su carácter de propietario o usuario, del lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del lote, unidad de propiedad privativa, predio o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
- IV. Los actos, hechos u omisiones que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas;
- V. La relación de las pruebas que, en su caso, se ofrezcan, para sustentar su denuncia;
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado por los hechos, omisiones o acciones que se desarrollan en el lote, unidad de propiedad privativa, predio o edificación dónde se realizan las conductas denunciadas; y
- VII. Conjuntamente con el escrito de denuncia, excepto cuando sea presentada mediante correo electrónico, se deberá presentar una copia del escrito de denuncia y de los documentos que se acompañen a la misma, para el traslado a la parte denunciada, si son varios los denunciados las copias de traslado serán una para cada uno; y
- VIII. Deberá contener la firma autógrafa del o los denunciantes, excepto cuando sea presentada mediante correo electrónico.

Cuando los denunciantes sean dos o más personas, cada una deberá manifestar su nombre completo y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de su identificación oficial, debiendo designar un representante común y un domicilio común para oír y recibir notificaciones ubicado en el Municipio o en algún municipio ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey.

En este escrito también se podrá solicitar la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar, mediante fianza a favor del Municipio, expedida por una institución autorizada para ello, los daños y perjuicios que eventualmente pudieran causarse, en caso de que resulte improcedente la denuncia.

Artículo 462. Recibida la denuncia pública, la Secretaría o Dirección verificará que el escrito reúna los requisitos del artículo anterior, de faltar alguno, prevendrá al denunciante para que, en un término de 5 - cinco días hábiles, subsane las omisiones o



275



proporcione la información que falte, apercibiéndose de que, de no efectuarlo, se acordará la no admisión a trámite de la denuncia o se desechará.

Tampoco se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquellas en las que se advierta mala fe, que carezcan de fundamento o inexistencia de petición, o por no estar firmada, lo cual se notificará al denunciante.

Cuando la denuncia se presente mediante correo electrónico, la Secretaría o Dirección emitirá un acuerdo para prevenir al denunciante o denunciados de que comparezcan ante esta Autoridad a ratificar su escrito de denuncia, concediéndoseles un término de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del acuerdo, apercibiéndose de que, de no comparecer, no se admitirá a trámite por inexistencia de la petición.

Artículo 463. Analizado lo dispuesto en el artículo anterior, y en caso de no haberse desechado la denuncia o negado su admisión a trámite, la Secretaría o Dirección procederá conforme a lo siguiente:

- I. Se ordenará una visita de inspección al inmueble en el cual se realizan las acciones, hechos, omisiones o las conductas presuntamente infractoras, para hacer constar la existencia de los hechos denunciados, en caso de que mediante este medio se pueda demostrar;
- II. El personal comisionado para ejecutar la orden de inspección, a la brevedad posible, procederá a ejecutar ésta conforme a lo dispone este Reglamento.
- III. Cuando a juicio de la Secretaría o Dirección no sea necesario expedir la orden de inspección, atendiendo a los hechos expuestos en la denuncia y a las circunstancias del caso, pero exista algún trámite solicitado que esté en curso o que ya se haya resuelto, ésta autoridad procederá a analizar las constancias de dicho trámite o expediente, cuando tengan relación con los hechos denunciados.
- IV. Una vez que se tenga la información asentada en el acta de inspección y/o revisado las constancias que obran algún trámite solicitado que esté en curso o que ya se haya resuelto, la Secretaría o Dirección acordará el correr traslado al visitado y/o denunciado del escrito de denuncia y de sus anexos;
- V. En el acuerdo que antecede o mediante uno diferente, se concederá al o los denunciados su derecho a audiencia, para lo cual éste contará con un plazo de 10 - diez días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del acuerdo, para que comparezca a contestar por escrito lo que a su derecho convenga, respecto a lo denunciado, y ofrecer las pruebas que considere.
- VI. Lo anterior sin perjuicio de que se presente a exponer lo que a su derecho convenga en relación a lo asentado en el acta de inspección que, en su caso se ejecute, dentro del término que se indique en la respectiva orden de inspección;
- VII. Según lo asentado en el acta de inspección, si se advierte de la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, se procederá a ordenar la imposición de la o las medidas

276





- de seguridad que resulten más adecuadas, sin perjuicio de que se continúe con la tramitación de la denuncia;
- VIII. Para el desahogo de las pruebas la Secretaría o Dirección acordará lo conducente, siguiendo las normas del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Nuevo León.
 - IX. Concluido el período de pruebas, se acordará poner la denuncia en etapa de alegatos, y se concederá a las partes un término de 5- cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del respectivo acuerdo, para que presenten por escrito sus alegatos; y
 - X. Habiendo desahogado las pruebas y los alegatos, o transcurrido el término para presentar éstos últimos, se pondrá el procedimiento, mediante acuerdo, en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo, dentro del término de 15 - quince días hábiles siguientes, la Secretaría o Dirección dictará la resolución que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Ley y/o al Programa o, en su caso a un programa o plan parcial vigente, tomando en cuenta los hechos detectados en la visita de inspección que se hubiera realizado, y considerando los hechos expuestos en la denuncia, las pruebas y alegatos ofrecidos, y lo que efectivamente resulte probado y, en su caso, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan o, en su caso, acordando la improcedencia de la denuncia.

En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, expresándose en días hábiles, y acorde a la magnitud de las obras o acciones que sea necesario realizar.

El plazo citado en el párrafo anterior, podrá ser menor a 15 - quince días hábiles en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros.

Artículo 464. Cuando la denuncia se presente respecto de una autorización expedida por el Ayuntamiento o Presidente Municipal, ésta se presentará ante dicha autoridad, en estos supuestos será la Secretaría del Ayuntamiento, por conducto de la Dirección Jurídica o área administrativa respectiva, la encargada de desahogar la denuncia conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.

La resolución se turnará al Presidente Municipal para su suscripción, cuando la resolución controvertida haya sido expedida por él.

Tratándose de una resolución expedida por el Ayuntamiento, la elaboración del proyecto de resolución también corresponderá a la Secretaría del Ayuntamiento, por conducto de la Dirección Jurídica o área administrativa respectiva, y éste proyecto, conjuntamente con el expediente administrativo respectivo, se turnará a la Comisión para que a su vez elaboren el dictamen que proponga la resolución de la misma, el cual será puesto a consideración y

277



resolución del Ayuntamiento en pleno. La Secretaría del Ayuntamiento o la Comisión podrán solicitar el apoyo de la Secretaría o Dirección para realizar la inspección y demás actos que estime convenientes.

Artículo 465. Como una forma diversa a la denuncia a la que se refieren los seis artículos inmediatos precedentes, el ciudadano podrá presentar un reporte o queja ante la Secretaría o Dirección, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, al Programa o, en su caso a un programa o plan parcial vigente, y/o a este Reglamento, el cual debe ser verificado por la Secretaría o Dirección, por conducto de su personal subordinado, a través de una orden de inspección.

En caso de confirmarse lo asentado en el reporte o queja, la Secretaría o Dirección dará inicio al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en este Reglamento, para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar. El reporte o queja puede ser confidencial a solicitud del ciudadano.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO
DE LOS MEDIOS DE DEFENSA O RECURSOS ADMINISTRATIVOS
CAPÍTULO I
DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Artículo 466. Contra los actos o resoluciones expedidos por las autoridades municipales competentes para la vigilancia y aplicación de las disposiciones de este Reglamento, o los expedidos en contravención al presente Reglamento podrán ser impugnados por los interesados afectados, mediante la interposición del recurso de reconsideración o promover directamente el juicio contencioso administrativo o acudir ante el Poder Judicial de la Federación a promover el juicio correspondiente.

Artículo 467. El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15-quince días hábiles, contados partir del día hábil siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación al interesado de la resolución que se recurre, o en que tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero.

Artículo 468. El recurso se interpondrá ante la Secretaría o Dirección, cuando el acto impugnado sea emitido por el titular de esta dependencia o sus subordinados, y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular.

Cuando el acto sea emitido por el Ayuntamiento, el recurso debe ser interpuesto ante éste, en cuyo caso la sustanciación del recurso estará a cargo de la Secretaría del Ayuntamiento, por conducto de la Dirección Jurídica o área administrativa respectiva, la cual será la responsable de expedir el proyecto de resolución, y éste proyecto, conjuntamente con el expediente administrativo respectivo, se turnará a la Comisión para



278






que a su vez elaboren el dictamen que proponga la resolución de la misma, el cual será puesto a consideración y resolución del Ayuntamiento en pleno.

Tratándose de actos o resoluciones del Presidente Municipal, el recurso debe ser interpuesto ante ésta autoridad y la sustanciación del mismo será competencia de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, por conducto de la Dirección Jurídica o área administrativa respectiva, y la resolución la expedirá el Presidente Municipal.

La Comisión, el Presidente Municipal y/o el titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento podrán solicitar el apoyo de la Secretaría o Dirección para el desahogo de las diligencias que estimen necesarias, o allegarse los medios de convicción que consideren idóneos y demás actos que estime convenientes.

Artículo 469. El recurso de reconsideración debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual debe estar ubicado dentro del Municipio (o en algún Municipio ubicado en área metropolitana de Monterrey) teléfono, en su caso correo electrónico, y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- III. El interés legítimo y específico que le asiste al recurrente, tratándose de apoderados legales de persona físicas o de personas morales, se deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar una copia simple de una identificación oficial con foto;
- IV. El acto o resolución que se recurre y la autoridad que lo expidió, así como expresar la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- V. Expresar el o los incumplimientos a las disposiciones del Reglamento, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;
- VI. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa en la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal, al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente;
- VII. La relación de las pruebas que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado; y 
- VIII. Nombre completo y firma autógrafa del recurrente.

Al escrito del recurso se deben acompañar copia del acto recurrido, los documentos que acrediten la personalidad jurídica, cuando el recurso se interponga por conducto de un

279



apoderado, y de la identificación oficial con fotografía, las documentales que se ofrezcan como prueba, y copia del escrito del recurso y de las pruebas documentales que se ofrezcan para correr el traslado a cada uno de los terceros perjudicados, si los hubiere.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que, en un plazo de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo correspondiente, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 470. La interposición del recurso suspenderá la ejecución del acto impugnado, siempre y que:

- I. Lo solicite expresamente el recurrente, en el mismo escrito del recurso o en documento diverso;
- II. Se admita a trámite el recurso;
- III. No se ocasionen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garanticen éstos, para el caso de no obtener resolución favorable; y
- IV. Tratándose de multas, el recurrente garantice el crédito fiscal mediante cualquiera de las formas previstas en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

En estos supuestos, la autoridad que conozca del recurso deberá emitir un acuerdo en el que se exprese respecto a la solicitud de suspensión del acto recurrido o la denegación de la ejecución del acto recurrido, el cual, de no emitirse, se entenderá por otorgada la suspensión de la ejecución.

Artículo 471. El recurso se desechará de plano en los siguientes casos:

- I. Se presente fuera del plazo indicado en este Reglamento; o
- II. Por falta de firma autógrafa del o los promoventes.

Artículo 472. El recurso es improcedente:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado o que ya se hubiese resuelto;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;
- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
- VI. Contra actos del Presidente Municipal, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en relación a lo regulado por este Reglamento;
- VII. Contra actos que resuelvan el recurso;
- VIII. Cuando no exista el acto impugnado;





- IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno; y
- X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 473. Es causal de sobreseimiento del recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso, cuando el escrito del recurso se firmó por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado, si es firmado por el representante común, se entenderá que se desisten también todos sus representados;
- II. Cuando el agraviado fallece durante el procedimiento del recurso, siempre y cuando que el acto recurrido sólo afecte a su persona;
- III. Durante el procedimiento aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia descritas en el artículo inmediato anterior; y
- IV. Exista falta de objeto o materia del acto.

Artículo 474. En el recurso se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional por posiciones. No quedan comprendidas en esta excepción la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o en documentos existentes en ellos.

La autoridad que conozca del recurso, de oficio, puede allegarse de los medios de prueba o convicción que considere necesarios, sin más limitación que las establecidas en la Ley o en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

La autoridad acordará sobre la admisión del recurso, y en ese mismo acuerdo, fundando y motivando su proceder, se pronunciará sobre la admisión de las pruebas ofrecidas, sólo se podrán rechazar las pruebas propuestas cuando no fuesen ofrecidas conforme a derecho, no tengan relación con el asunto, sean improcedentes e innecesarias o contrarias a la moral o al derecho.

Artículo 475. Una vez admitido a trámite el recurso, si se hubiesen designado por el recurrente terceros perjudicados o la autoridad municipal advierta su existencia, se notificará el recurso y copia de sus anexos a los citados terceros perjudicados, concediéndoseles un plazo de 15 - quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación del acuerdo, para comparecer al recurso y exponer lo que a su derecho convenga, así como a ofrecer las pruebas de su intención.



Artículo 476. Transcurrido el plazo para que comparezcan los terceros perjudicados, o recibida la última contestación de los que hayan comparecido al trámite del recurso, lo último que resulte, la autoridad pondrá el asunto en etapa de desahogo de las pruebas.

El desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas se realizará dentro de un plazo no menor a 3 - tres días hábiles ni mayor a 15 - quince días hábiles, contados a partir de la notificación del acuerdo respectivo, lo cual se desarrollará conforme a las reglas del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Nuevo León.

Se deberá notificar a las partes con una anticipación de 3 - tres días hábiles el inicio de las actuaciones necesarias para el desahogo de las pruebas que se hayan admitido.

En caso de que se ofrezcan pruebas que ameriten ulterior desahogo, se ampliará el plazo hasta por 15 - quince días hábiles para esos efectos.

Las pruebas supervinientes podrán ofrecerse y presentarse siempre que no se haya expedido la resolución definitiva del recurso.

Artículo 477. Concluido el período pruebas, se acordará poner el recurso en etapa de alegatos, se pondrán las actuaciones a disposición de los interesados y se concederá a las partes un término de 5 - cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al de la notificación del respectivo acuerdo, para que presenten por escrito sus alegatos, los que deberán ser analizados y, en su caso, tomados en cuenta por la autoridad al dictar su resolución.

La falta de actuación del recurrente, por causas imputables a él, por un término de 30 - treinta días naturales, tendrá como efecto que se genere la caducidad del procedimiento. La autoridad que conozca del recurso se pronunciará al respecto y acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederá el juicio contencioso administrativo.

Artículo 478. Transcurrido el término para presentar los alegatos, el procedimiento quedará en estado de resolución, sin necesidad de que se expida acuerdo al respecto, la resolución se deberá expedir dentro del término de 15 - quince días hábiles siguientes al concluir el plazo de los alegatos, misma que podrá ser para los siguientes efectos:

- I. Confirmar el acto recurrido o impugnado;
- II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y
- III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya, cuando se resuelva total o parcialmente a favor del recurrente.



Artículo 479. En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos

282





Galeana

Gobierno Municipal | 2021 - 2024
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con examinar ese agravio.

La autoridad podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Se deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando se advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero se deberá fundar con detalle los motivos por lo que se consideró ilegal el acto y precisar el alcance de la resolución.

Artículo 480. Cuando en la resolución se ordene realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de 30 - treinta días naturales.

No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen, y si la modificación es parcial, se precisará ésta; y no se tomarán en cuenta hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo, no lo haya hecho.

Artículo 481. Todo recurrente o interesado podrá desistirse de su petición o solicitud o renunciar a sus derechos, cuando éstos no sean de orden e interés público. Cuando el escrito del recurso, o su contestación, se firmó por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquél que lo hubiere efectuado o solicitado.

Artículo 482. Ponen fin al recurso:

- I. La resolución del mismo;
- II. El desistimiento o la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por este Reglamento;
- III. La declaración de la caducidad;
- IV. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas;
- V. El convenio de las partes, siempre y cuando no sea contrario a lo establecido en la Ley, el Programa o, en su caso, a un programa de centro de población o plan parcial, el Reglamento de Construcciones del Municipio, y se trate de materias que sean susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público con el alcance, efectos y régimen jurídico especificado en cada caso;
- VI. La falta de materia; y



VII. El sobreseimiento.

Artículo 483. Cuando se haya de tomar en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrán de manifiesto a las partes para que, en un plazo no inferior a 5 - cinco ni mayor a 10 - diez días hábiles, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estimen procedentes.

Artículo 484. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya dio cumplimiento con anterioridad.

**CAPÍTULO II
DEL RECURSO DE QUEJA**

Artículo 485. Cuando las autoridades competentes para expedir las licencias, autorizaciones, permisos o acuerdos, no los expidan en los plazos establecidos en la Ley o en este Reglamento, los afectados podrán presentar el recurso de queja ante:

- I. La autoridad superior inmediata de la autoridad que no haya resuelto el asunto a su cargo;
- II. Ante la propia autoridad cuando la resolución deba expedirla el Ayuntamiento.

Artículo 486. El recurso de queja debe presentarse por escrito, con las mismas formalidades y requisitos que se indican para el recurso de reconsideración. La autoridad competente, una vez que reciba el escrito de queja, deberá resolver el recurso en un término de 30 - treinta días hábiles, dictando el acuerdo correspondiente, o en su caso, disponiendo que se expida la resolución omitida.

**TÍTULO DÉCIMO CUARTO
PROCEDIMIENTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO
CAPÍTULO ÚNICO
REFORMAS AL REGLAMENTO**

Artículo 487. El Ayuntamiento o sus integrantes, alguna otra autoridad municipal, el propietario o poseedor de un lote, unidad de propiedad privativa o predio ubicado en el territorio de este Municipio, o cualquier ciudadano residente en el Municipio, podrán proponer reformas a las disposiciones del presente Reglamento, o inclusive su abrogación en su conjunto y proponer un nuevo ordenamiento completo. Así mismo, en la medida en que se modifiquen las condiciones socioeconómicas del Municipio, dado su crecimiento demográfico, del surgimiento y desarrollo de las actividades productivas, de la modificación de las disposiciones legales, de las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas Estatales, o de las condiciones políticas y los diversos aspectos de la vida





comunitaria, el Ayuntamiento deberá adecuar las disposiciones de este Reglamento, con el fin de procurar tenerlos siempre actualizados y propiciar el desarrollo de la sociedad.

Las reformas pueden consistir en modificaciones, adiciones o derogaciones de alguna o algunas de las disposiciones vigentes de este Reglamento. La abrogación consistirá en la propuesta de dejar sin efectos todo el contenido de este ordenamiento y en su lugar expedir uno nuevo.

Artículo 488. Toda iniciativa de reforma a las disposiciones de este Reglamento o de su abrogación que se promueva por ciudadanos residentes, o por propietarios o poseedores de un bien inmueble ubicado en el territorio de este Municipio deberá ser por escrito, y se podrá presentar ante:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El R. Ayuntamiento;
- III. La Comisión;
- IV. El Secretario del R. Ayuntamiento; o
- V. La Comisión de Gobierno y Reglamentación del R. Ayuntamiento.

Las iniciativas que promueva el Presidente Municipal, cualquier integrante del R. Ayuntamiento, ya sea en lo individual o actuando en Comisión, el Secretario del R. Ayuntamiento, la Secretaría, Dirección o cualquier otra autoridad del Municipio se presentará ante la Comisión de Gobierno y Reglamentación del R. Ayuntamiento.

Artículo 489. Toda iniciativa debe contener la firma autógrafa de quien la promueve. Tratándose de los particulares citados en el primer párrafo del artículo inmediato anterior de este Reglamento, deberán anexar a su promoción o iniciativa:

- I. Una copia simple de su credencial de elector;
- II. Una copia simple de su comprobante de domicilio;
- III. Una copia simple del comprobante del pago del impuesto predial al corriente, cuando la promoción se realice con el carácter de propietario de un inmueble ubicado en el territorio de este Municipio;
- IV. Tratándose de personas morales, una copia simple del documento mediante el cual acrediten que son sus apoderados legales, además de los requisitos anteriores, que, por lo que respecta al comprobante del impuesto predial, deberá ser mínimo de un inmueble ubicado en el territorio de este Municipio y a nombre de la persona moral promovente;
- V. Cuando se promueva a nombre de otra persona física, anexar el poder que acredite su representación, que al menos debe ser para actos de administración y para pleitos y cobranzas.



Artículo 490. El escrito que contenga las iniciativas deberán expresar el nombre completo del promovente, su domicilio real o el convencional para oír y recibir notificaciones, en su caso, el teléfono y/o correo electrónico, el carácter con el que se promueve, por su propio derecho o en representación de otra persona, y contener una exposición de motivos en la cual se exprese las causas, circunstancias o razones por las cuales se considera que la o las disposiciones o parte de ellas, deben ser reformadas mediante su modificación, adicionadas o derogadas, inclusive abrogadas en su conjunto y proponer un nuevo ordenamiento completo.

Artículo 491. Para reformar las disposiciones de este Reglamento, o expedir uno nuevo, será necesario que se sustente en una iniciativa, y que previamente se realice una consulta pública a la ciudadanía, propietarios o poseedores de inmuebles en el territorio del Municipio.

Artículo 492. Recibida una iniciativa que sea promovida por uno o más ciudadanos residentes, o por propietarios o poseedores de un bien inmueble ubicado en el territorio de este Municipio, la autoridad que la recibió la turnará a la Comisión de Gobierno y Reglamentación del R. Ayuntamiento, para que conjuntamente con la Comisión de Desarrollo Urbano se proceda a su análisis y, en su caso, seguimiento.

En estos casos, la Comisión de Gobierno y Reglamentación podrá solicitar el apoyo de la Secretaría del R. Ayuntamiento para realizar su análisis y, en su caso seguimiento.

Artículo 493. Las iniciativas recibidas serán analizadas, y se elaborará un dictamen por parte de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, con la respectiva intervención de la Comisión de Desarrollo Urbano, mismo que se presentará ante el pleno del Republicano Ayuntamiento, para que éste lo apruebe; el dictamen podrá consistir en desechar la iniciativa o en proponer que se le dé seguimiento y que se pongan en consulta pública.

La consulta pública tiene por objeto el escuchar la opinión de la comunidad, de la ciudadanía, propietarios o poseedores de inmuebles en el territorio del Municipio respecto al contenido de una iniciativa de reformas al presente Reglamento, y si lo desean, realicen por escrito y presenten sus propias consideraciones, cambios o adiciones con respecto a la iniciativa original que se pone en consulta.

Artículo 494. La consulta pública de la iniciativa de reformas a este Reglamento deberá ser mínimo de 15 - quince días hábiles y máximo de 60 - sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la convocatoria correspondiente, lo que se expresará en la citada convocatoria de la consulta pública, y deberá publicarse, con 5 - cinco días hábiles previos al inicio de la consulta, en el Periódico Oficial del Estado y en cuando menos en 2 - dos publicaciones periódicas de mayor circulación en el territorio del Municipio, a un cuarto de página mínimo. Además, será obligatorio la publicación de la convocatoria de la consulta pública en la Gaceta Municipal, con 5 - cinco días hábiles previos al inicio de la consulta, excepto que no se tenga la obligación de tener ese medio

Compu

286






informativo oficial, conforme a las disposiciones de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Dentro del período de la consulta pública, la Comisión de Gobierno y Reglamentación, por medio de la Secretaría del R. Ayuntamiento, turnará la iniciativa de reformas al Consejo Municipal de Participación Ciudadana Para el Desarrollo Urbano y Vivienda, a fin de que, en los términos del artículo 21, fracción III, de la Ley, y conforme a las normas de este Reglamento, conozcan del contenido de la iniciativa y, en su caso, emitan su opinión.

NOTA: Este párrafo es para los municipios que sí deben de contar o cuentan con este Consejo.

Artículo 495. Quienes deseen comparecer a la consulta pública de una iniciativa de reformas a las disposiciones de este Reglamento deberán realizarlo por escrito, suscrito con firma autógrafa, o mediante correo electrónico, cuando así se exprese en la convocatoria, deberán expresar su nombre completo, su domicilio, en su caso, el teléfono y/o correo electrónico, el carácter con el que se promueve, por su propio derecho o en representación de otra persona, y contener la exposición de motivos o argumentos en la cual se exprese su opinión respecto a la iniciativa puesta en consulta pública, o bien las causas, circunstancias o razones por las cuales se considera que la o las disposiciones o parte de ellas, deben de tener otro contenido, o deben de confirmarse tal como están vigentes, pudiéndose exponer el fundamento legal o reglamentario en que se sustente su exposición.

El escrito al que se refiere el párrafo anterior, o el correo electrónico, deberá presentarse ante la Secretaría del R. Ayuntamiento, en el domicilio, horario y dentro del plazo de la consulta pública que se indique en la convocatoria, o enviarse al sitio electrónico o página oficial de internet que se manifieste en dicha convocatoria.

Artículo 496. La Comisión de Gobierno y Reglamentación, que podrá solicitar la colaboración o apoyo de la Secretaría del R. Ayuntamiento, una vez concluido el plazo para la consulta pública, conjuntamente con la Comisión de Desarrollo Urbano, procederá a realizar un análisis de las propuestas u observaciones realizadas por quienes atendieron y comparecieron a la convocatoria y, en su caso, adicionará las que se consideren adecuadas, pertinentes o correctas, realizando la redacción definitiva de las disposiciones, y se realizará un dictamen en el que se exprese el nuevo texto del o los artículos que se proponen reformar o bien el del Reglamento completo, cuando se quiera abrogar el vigente, o también se podrá presentar una propuesta en la que se confirme el texto vigente de las normas y no se proceda a su reformas. 

Artículo 497. El dictamen a que se refiere el artículo anterior será turnado al Pleno del Republicano Ayuntamiento para que, si así lo considera conveniente, se apruebe. Cuando

287



se tenga como resultado la aprobación de una reforma, o la abrogación del Reglamento vigente y la expedición de uno nuevo, el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento y el titular de la Secretaría o Dirección, procederán a su promulgación y se ordenará que se realice la publicación de éstas en el Periódico Oficial del Estado para su entrada en vigor, aplicación y vigilancia de su cumplimiento.

Para cumplir con la normativa de transparencia, se publicarán las reformas y/o el nuevo Reglamento en la página oficial de internet del Municipio, realizando las actualizaciones o aclaraciones que se consideren necesarias.

Artículo 498. Una vez publicadas las reformas o el Reglamento en el Periódico Oficial del Estado, se deberá publicar en la Gaceta Municipal para su difusión, excepto que no se tenga la obligación de tener ese medio informativo oficial, conforme a las disposiciones de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, también se podrán hacer actos de difusión mediante publicaciones periódicas, entrevistas en radio o televisión o expedición y distribución de ejemplares.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento se deberá publicar en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, y sus disposiciones entrarán en vigor a los __días hábiles posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Los expedientes, solicitudes, peticiones, trámites, procedimientos de sanción o recursos que actualmente se encuentran en curso o proceso, regulados por las disposiciones de la Ley, se continuarán y resolverán de conformidad con las disposiciones de la citada Ley.

TERCERO. Los expedientes, solicitudes, peticiones, trámites, procedimientos de sanción o recursos que actualmente se encuentran en curso o proceso, regulados por las disposiciones del Reglamento objeto de abrogación, citado en el artículo Segundo Transitorio, se continuarán y resolverán de conformidad con las disposiciones del citado Reglamento vigentes al momento del inicio del trámite, solicitud, peticiones, procedimientos de sanción o recurso.

NOTA: Para los Municipios que no tienen un Reglamento vigente, el número del Artículo Cuarto Transitorio será el TERCERO.

CUARTO. Continuarán vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento y sus disposiciones. Las prórrogas que se requieran se tramitarán conforme a lo dispuesto por este Reglamento.





En fecha 07 de Febrero de 2024, la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana, tuvo a bien emitir el Proyecto de Reglamento modelo de Zonificación y Usos del Suelo, a fin de coadyuvar con el cumplimiento del Artículo Cuarto Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. La Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, que señala que, "Los Municipios harán, con fecha límite hasta el 1-primero de junio de 2019-dos mil diecinueve, las reformas necesarias para ajustar los reglamentos municipales a las disposiciones de esta Ley, en las materias de su competencia." mismo que fue revisado con un grupo de trabajo con 9 municipios. La comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento elevo a Cabildo mediante el Proyecto de Zonificación y Usos de Suelo Galeana, Nuevo León, durante la Sesión Ordinaria No.42 del Republicano Ayuntamiento de fecha 28 de mayo de 2024, en la cual se sometió a votación y se aprobó por unanimidad de los integrantes del Republicano Ayuntamiento, ordenando su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Así lo aseveran los integrantes del Republicano Ayuntamiento y el Secretario del R. Ayuntamiento, que al calce firman.



GOBIERNO MUNICIPAL
ADMÓN. 2021 - 2024

LIC. ALEJANDRO JAVIER PEDROZA
FLORES
PRESIDENTE MUNICIPAL

PROFR. EDGAR GERARDO
MENDOZA HUERTA
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO
ADMÓN. 2021 - 2024
GALEANA N.L.



1º SINDICATURA MUNICIPAL
ADMÓN. 2021- 2024
Galeana, N.L.

LIC. YELITZA CAMPOS FLORES
SÍNDICA PRIMERA





http://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015_LyPOE/Acciones/PeriodicoOficial.aspx