

**EL C. LIC. PEDRO SALGADO ALMAGUER, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN, A TODOS SUS HABITANTES HACE SABER:**

Que el R. Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León en sesión ordinaria celebrada el 26-veintiseis de septiembre del 2013, tuvo a bien con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 130 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, 26 inciso a) fracción VII, 27, fracción IV, 160, 161, 162, 163, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal vigente en el Estado, expedir el presente:

Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, en los términos siguientes:

## ÍNDICE

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN.**

Publicado en Periódico Oficial Número 145-III,  
de fecha 18 noviembre 2013.

Ultima Reforma Integrada Publicada en Periódico  
Oficial Número 004, de fecha 10 de enero de 2020

**TÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES.....**  
**1**

**CAPÍTULO I**  
**OBJETO ..... 1**

**CAPÍTULO II**  
**DEFINICIONES..... 2**

**CAPÍTULO III**

<b>DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES.....</b>	<b>7</b>
<b>TÍTULO SEGUNDO</b>	
<b>DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>9</b>
<b>CAPITULO II</b>	
<b>ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.....</b>	<b>10</b>
<b>SECCIÓN I</b>	
<b>ZONIFICACIÓN.....</b>	<b>10</b>
<b>APARTADO I</b>	
<b>ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....</b>	<b>10</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....</b>	<b>11</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>EQUIPAMIENTO URBANO.....</b>	<b>12</b>
<b>APARTADO IV</b>	
<b>INFRAESTRUCTURA.....</b>	<b>14</b>
<b>APARTADO V</b>	
<b>VIALIDADES.....</b>	<b>15</b>
<b>SUBAPARTADO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>15</b>
<b>SUBAPARTADO II</b>	
<b>CLASIFICACIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>SUBAPARTADO III</b>	
<b>DIMENSIONES Y PENDIENTES.....</b>	<b>17</b>
<b>SUBAPARTADO IV</b>	
<b>OCUPACIÓN Y MANIOBRAS EN VÍA PÚBLICA.....</b>	<b>19</b>
<b>APARTADO V</b>	
<b>ÁREAS DE RESERVA DE CRECIMIENTO.....</b>	<b>21</b>

<b>APARTADO VI</b>	
<b>SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS.....</b>	<b>21</b>
<b>SECCIÓN II</b>	
<b>USOS Y DESTINOS DEL SUELO.....</b>	<b>21</b>
<b>APARTADO I</b>	
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO</b>	<b>22</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS O PREDOMINANTES</b>	<b>24</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS.....</b>	<b>24</b>
<b>APARTADO IV</b>	
<b>USOS Y DESTINOS PROHIBIDOS.....</b>	<b>25</b>
<b>APARTADO V</b>	
<b>HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DE SUELO</b>	<b>25</b>
<b>SECCIÓN III</b>	
<b>ZONAS HABITACIONALES.....</b>	<b>26</b>
<b>APARTADO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>26</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>DE LOS LOTES HABITACIONALES.....</b>	<b>27</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>DENSIDADES Y COEFICIENTES.....</b>	<b>27</b>
<b>APARTADO IV</b>	
<b>ALTURAS, ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS...</b>	<b>28</b>
<b>APARTADO V</b>	
<b>MUROS, BARDAS Y CORTES DEL SUELO.....</b>	<b>30</b>
<b>APARTADO VI</b>	
<b>INFRAESTRUCTURA.....</b>	<b>30</b>
<b>SECCIÓN IV</b>	
<b>ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.....</b>	<b>31</b>

<b>APARTADO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>31</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>DE LOS LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS..</b>	<b>34</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>DENSIDADES Y COEFICIENTES.....</b>	<b>34</b>
<b>APARTADO IV</b>	
<b>ALTURAS, ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS..</b>	<b>35</b>
<b>SECCIÓN V</b>	
<b>ZONAS INDUSTRIALES.....</b>	<b>35</b>
<b>APARTADO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>36</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>DE LOS LOTES INDUSTRIALES.....</b>	<b>38</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>DENSIDADES Y COEFICIENTES.....</b>	<b>38</b>
<b>APARTADO IV</b>	
<b>MITIGACIÓN DE RIESGOS Y DEL IMPACTO AMBIENTA</b>	<b>39</b>
<b>SECCIÓN VI</b>	
<b>DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA</b>	<b>45</b>
<b>SECCIÓN VII</b>	
<b>DEL IMPACTO VIAL.....</b>	<b>45</b>
<b>SECCIÓN VIII</b>	
<b>ESTACIONAMIENTOS.....</b>	<b>47</b>
<b>APARTADO I</b>	
<b>REQUERIMIENTOS.....</b>	<b>48</b>
<b>APARTADO II</b>	
<b>DIMENSIONES.....</b>	<b>49</b>
<b>APARTADO III</b>	
<b>CAJONES ESPECIALES.....</b>	<b>51</b>

<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>PREVENCIÓN DE RIESGOS.....</b>	<b>51</b>
<b>SECCIÓN I</b>	
<b>SISTEMAS CONTRA INCENDIOS.....</b>	<b>53</b>
<b>SECCIÓN II</b>	
<b>RIESGOS GEOLÓGICOS.....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>DEL IMPACTO AMBIENTAL, DICTÁMEN Y CLASIFICACIÓN</b>	<b>58</b>
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DE LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN MUNICIPAL.....</b>	<b>63</b>
<b>TÍTULO TERCERO.</b>	
<b>DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....</b>	<b>65</b>
<b>SECCIÓN I</b>	
<b>NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL.....</b>	<b>65</b>
<b>SECCIÓN II</b>	
<b>ALINEAMIENTOS.....</b>	<b>66</b>
<b>SECCIÓN III</b>	
<b>LICENCIA DE USO DE SUELO.....</b>	<b>66</b>
<b>SECCIÓN IV</b>	
<b>LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>67</b>
<b>SECCIÓN V</b>	
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>68</b>
<b>SECCIÓN VI</b>	
<b>LICENCIA DE DEMOLICIÓN.....</b>	<b>69</b>

<b>SECCIÓN VII</b>	
<b>AUTORIZACIONES DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACIÓN Y PARCELACIÓN.....</b>	<b>70</b>
<b>SECCIÓN VIII</b>	
<b>AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>71</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>VIGENCIAS, PRÓRROGAS, SUSPENSIÓN Y REINICIO</b>	<b>78</b>
<b>TÍTULO CUARTO</b>	
<b>INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES.....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.....</b>	<b>82</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MEDIDAS DE SEGURIDAD.....</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>SANCIONES.....</b>	<b>84</b>
<b>CAPITULO V</b>	
<b>DE LOS MEDIOS DEFENSA.....</b>	<b>89</b>
<b>TRANSITORIOS.....</b>	<b>8</b>

## **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I OBJETO**

**ARTÍCULO 1.** Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son de orden público e interés social y serán de observancia general en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

**ARTÍCULO 2.** El presente Reglamento establece las disposiciones que regirán en materia de desarrollo urbano y política de desarrollo sostenible, conforme a la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, la Ley Ambiental del Estado y el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, teniendo por objeto lo siguiente:

- a).- Establecer el conjunto de normas, disposiciones, lineamientos urbanísticos y medidas conforme a las cuales la administración pública ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano dentro del Municipio, con objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.
- b).- Precisar conforme a las atribuciones de las Autoridades Municipales los requisitos para el otorgamiento de licencias y permisos de Uso del Suelo, Construcción, Uso de Edificación y Fraccionamiento, así como las modalidades relativas a la administración y Uso del Suelo en Zonas Especiales.
- c).- Fomentar los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos y crear las condiciones para la implementación de la política de sustentabilidad ecológica, mediante la instrumentación de la protección, conservación y restauración de los ecosistemas en el Municipio, así como prevenir y controlar los procesos de deterioro ambiental.
- d).- Regular las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente con incidencia en el ámbito del desarrollo urbano, en bienes y zonas de jurisdicción del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- e).- Definir el sistema de medidas de prevención, control, seguridad y las sanciones a cargo del Municipio en las materias mencionadas en este artículo.

**ARTÍCULO 3.** Este reglamento es de aplicación general en el Municipio de San Nicolás de los Garza, quedando sujetos a sus disposiciones todas las personas físicas y morales, que realicen cualquier actividad de desarrollo urbano en el territorio municipal, sea el uso del suelo, proyecto, construcción, desarrollo y servicio en propiedad pública o privada, así como el uso de la vía pública.

**ARTÍCULO 4.** Quedan prohibidos en el Municipio de San Nicolás de los Garza los asentamientos humanos irregulares.

**ARTÍCULO 5.** En lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente los Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, de ordenamiento territorial, de protección al medio ambiente, normas oficiales mexicanas y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 6.** Este Reglamento deberá ser revisado cuando menos cada tres años, así como cada vez que se revise el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable municipal. Se considerará ratificado el reglamento que no cumpla oportunamente con esta disposición.

## **CAPÍTULO II DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 7.** Para los efectos de este Reglamento serán consideradas las definiciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley General de Vida Silvestre, la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, la Ley Ambiental del Estado y los reglamentos que complementan estas leyes, las derivadas de la legislación social en la materia y las siguientes:

1. **ACTIVIDAD ANTRÓPICA:** Conjunto de acciones que el hombre realiza en un espacio determinado de la biosfera, con el fin de garantizar su bienestar.
2. **ALINEAMIENTO VIAL:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan y las demás disposiciones generales aplicables.
3. **ALTURA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la medida vertical tomada a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.



4. **AMBIENTE:** El conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados;
5. **ÁREAS NO URBANIZABLES:** Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables se consideran por ser de preservación ecológica, por prevención de riesgos o por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento.
6. **ÁREAS URBANAS:** Superficie de suelo ubicada dentro del centro de población que desempeña una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente.
7. **ÁREAS URBANIZABLES O DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO URBANO:** Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través del Plan, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.
8. **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 edificaciones menores complementarias;
9. **ASENTAMIENTO HUMANO:** La radiación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
10. **AUTORIDAD:** La Dependencia competente en materia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en el Municipio de San Nicolás de los Garza.
11. **CASCO URBANO:** Es la extensión territorial más antigua del municipio, donde actualmente se encuentra el Centro de Equipamiento Metropolitano Municipal (Distrito 3 Centro), cuyo uso de suelo es predominantemente habitacional.
12. **CUBIERTA VEGETAL.** Conjunto de elementos naturales que cubren o pueblan determinada área terrestre;
13. **CONSERVACIÓN.** Forma de aprovechamiento que permite el máximo rendimiento sostenido de los recursos naturales con el mínimo deterioro ambiental, logrado mediante la planeación ambiental del desarrollo, asegurando un ambiente propicio y los recursos naturales que permitan satisfacer las necesidades futuras con base en el desarrollo sustentable;
14. **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo):** Es el área de absorción de suelo, jardinada y define la mínima superficie de área permeable requerida en relación a la superficie total de un predio.

15. COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): es el máximo porcentaje construible de desplante en relación con la superficie total de un predio.
16. CUS (Coeficiente de Uso de Suelo): define la máxima superficie total de construcción en relación con la superficie total de un predio.
17. CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA LUMÍNICA: Es la originada por emisión de rayos de luz o destellos luminosos ya sea en forma continua, intermitente o esporádica, que cause molestias no tolerables o efectos negativos en la salud de las personas;
18. CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA TÉRMICA: Emisión no natural excesiva de calor susceptible de alterar o modificar la temperatura del ambiente o de los espacios, muros o pisos de las edificaciones colindantes a la fuente fija que la genera, causando molestias o efectos negativos en la salud de las personas;
19. CONTAMINACIÓN POR OLOR: Es la sensación desagradable producida en el sentido del olfato, originado por la emisión de partículas de un cuerpo sólido, líquido o gaseoso, que se perciban al exterior de los inmuebles, establecimientos o áreas y que no sean toleradas por los vecinos colindantes por causarles malestar;
20. CONTAMINACIÓN POR RUIDO: La provocada por sonidos indeseables continuos o intermitentes, emitidos por cuerpos fijos o móviles, susceptibles de causar problemas de salud o ambientales, riesgos, molestias o perjuicios a las personas y que sobrepasen los límites máximos permitidos en las normas oficiales mexicanas correspondientes;
21. CONTAMINACIÓN VISUAL: Desorden producido, entre otros factores, por desperdicios en áreas públicas incluyendo 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;
22. CONTAMINACIÓN POR VIBRACIÓN: Todo movimiento o sacudimiento oscilatorio o trepidatorio, generado por fuentes fijas o móviles que se perciban por las personas en muros o pisos colindantes o en el límite de propiedad del establecimiento;
23. CORREDOR URBANO: Es una zona urbanizada o urbanizable limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública y que constituyen el conjunto de elementos que articulan a las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar y dicho impacto es evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada.
24. DEMOLICIÓN: Se entiende como el desmontaje y/o derribo total o parcial de estructuras de edificación, cualquiera que sea su fin.
25. DENSIDAD HABITACIONAL: Es el número máximo permisible de viviendas por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta.
26. DENSIDAD BRUTA: La señalada en el Plan o Programa aplicable, para las 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.
27. DENSIDAD NETA: La señalada en el Plan o Programa aplicable, para las zonas urbanas o urbanizadas. Se obtiene de la operación aritmética de dividir la superficie total del lote o predio, sin incluir las áreas de cesión al Municipio ni las áreas para vialidades, públicas o privadas.
  28. DENSIDAD MUY BAJA UNIFAMILIAR: corresponde a 1 vivienda por hectárea.
  29. DENSIDAD BAJA UNIFAMILIAR: corresponde hasta 5 viviendas por hectárea.
  30. DENSIDAD MEDIA UNIFAMILIAR: corresponde hasta 15 viviendas por hectárea.
  31. DENSIDAD MEDIA MEDIA UNIFAMILIAR: corresponde hasta 30 viviendas por hectárea.
  32. DENSIDAD MEDIA ALTA UNIFAMILIAR: corresponde hasta 45 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos.
  33. DENSIDAD ALTA UNIFAMILIAR: corresponde hasta 60 viviendas por hectárea.
  34. DENSIDAD BAJA MULTIFAMILIAR: corresponde hasta 90 viviendas por hectárea, sólo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto.
  35. DENSIDAD MEDIA MULTIFAMILIAR: corresponde hasta 120 viviendas por hectárea, sólo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.
  36. DENSIDAD ALTA MULTIFAMILIAR: corresponde hasta 150 viviendas por hectárea, sólo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.
  37. DESEQUILIBRIO ECOLÓGICO: La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afectan negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.
  38. DESTINOS: Los fines públicos que se prevean para determinadas zonas o predios de un centro de población.
  39. DISTRITOS: Son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un Municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona y pueden existir usos de suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante.
  40. DETERIORO AMBIENTAL: Alteración de carácter negativo de la calidad del ambiente, en su conjunto o de los elementos que lo integren, cuyo impacto puede provocar afectación a la biodiversidad, a los procesos naturales en los ecosistemas, a la salud y a la calidad de vida de la población;
  41. ECOSISTEMAS: La unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de estos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinado.
  42. EDUCACIÓN AMBIENTAL: Conjunto de acciones tendientes al cambio de actitudes, para conservar y/o mejorar el medio natural y/o urbano.
  43. EQUIPAMIENTO URBANO: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

44. **EXPLOTACIÓN:** El uso indiscriminado de los recursos naturales, con el cual se produce un cambio importante en el equilibrio de los ecosistemas.
45. **ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES (EA):** Son aquellas áreas que comprenden a los parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de esparcimiento, deporte y recreación, no permite ningún tipo de edificación, salvo aquellas instalaciones necesarias para la conservación de los propios espacios abiertos.
46. **FUSIÓN:** El acto mediante el cual dos o más terrenos se convierten en uno solo.
47. **FUENTE FIJA:** Es toda aquella instalación establecida en un solo lugar que por el desarrollo de sus operaciones o procesos industriales, mercantiles, de servicios y de otro tipo de actividades pueda generar emisiones contaminantes.
48. **FUENTE MÓVIL:** Son los vehículos, equipos y maquinaria no fijos, con motores de combustión o similares, que con motivo de su operación generen o puedan generar emisiones contaminantes.
49. **FAUNA SILVESTRE:** Las especies animales terrestres, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural, cuyas poblaciones habitan temporal o permanentemente en el territorio municipal y que se desarrollan libremente, incluyendo sus poblaciones menores que se encuentran bajo control del hombre, así como los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes y por ello sean susceptibles de captura y apropiación;
50. **FLORA SILVESTRE:** Las especies vegetales terrestres así como hongos, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente en el territorio municipal, incluyendo las poblaciones o especímenes de estas especies que se encuentran bajo control del hombre.
51. **FLORA Y FAUNA URBANA:** Todas aquellas especies silvestres en libertad que tengan como hábitat natural o modificado por la actividad humana, las áreas que estén comprendidas dentro de las zonas urbanas y su área de influencia.
52. **GÉNERO:** Listado de actividades dentro de una función o Uso de Suelo, que tienen entre si analogías importantes y constantes.
53. **GRAN PARQUE:** Es una vasta zona verde destinada al equilibrio ecológico municipal y que es utilizada como zona de descanso, recreación y convivencia cultural para la ciudadanía, el Gran Parque denominado "Luis J. Prieto" esta situado en la calle Ojo de Agua y Avenida de la Juventud en la Colonia Potrero de Anáhuac, donde además se ubica el Museo Municipal de San Nicolás.
54. **IMPACTO VIAL:** Alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad, causada por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.
55. **IMPACTO AMBIENTAL:** Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.
56. **INDUSTRIA:** Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o

- semiprocessados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: ligera, medio y pesada.
57. **IMAGEN URBANA.** Conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen la Ciudad y que forman el marco visual de los habitantes, tales como edificios, calles, plazas, parques, anuncios, entre otros;
  58. **LICENCIA:** El acto administrativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia o efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos;
  59. **LÍNEA SUBTERRANEA:** Cables de conducción eléctrica o de señal subterráneos, ductos subterráneos que transportan hidrocarburos, gas o petróleo o de medios de comunicación como Internet, televisión por cable y telefonía;
  60. **LOCALES DE ESPECTACULOS:** Son las áreas específicas a espectáculos públicos, locales de baile y concurrencia masiva, autorizadas por las matrices de uso de suelo vigentes.
  61. **LOTE:** La fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;
  62. **MATRIZ DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO):** Es el documento en que se indica la condición de compatibilidad por Zona Secundaria, contenida en el Plan y establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir.
  63. **MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, previamente a la ejecución de la obra o actividad, el impacto ambiental significativo y potencial que ésta generaría, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.
  64. **MUNICIPIO:** El Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
  65. **NORMAS OFICIALES MEXICANAS.** Conjunto de reglas científico-técnicas emitidas por el Gobierno Federal o Estatal, que establecen los principios, criterios, políticas, estrategias, requerimientos, especificaciones, condiciones, procedimientos y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades, uso y destino de bienes que causen o puedan causar daños al ambiente.
  66. **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.** Área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal.

67. PLAN: El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de San Nicolás de los Garza vigente, y los que de éste deriven.
68. RASANTES: Comprende las líneas obtenidas al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje y los extremos del pavimento de una vía. En un corte transversal a ésta, las rasantes están representadas por puntos con una cota de nivel.
69. SUBCENTRO URBANO (SCU): Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan.
70. URBANIZACIÓN: Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.
71. URBANIZACIÓN PROGRESIVA: Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.
72. USO DE EDIFICACIÓN: Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Plan.
73. USO DE SUELO: Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.
74. USO DE SUELO PREDOMINANTE: El que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento del área neta de la zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, el Plan y demás disposiciones de observancia general aplicables.
75. ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS): Zona con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de redensificación y mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.
76. ZONA DE CRECIMIENTO CONTROLADO (CC): Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función del análisis y estudio de demanda de población, de la capacidad para el correcto abasto y suministro de servicios de agua y drenaje, electricidad y estudio de movilidad correspondiente, lo anterior vigilando que su resultado no sea en detrimento de la comunidad inmediata.
77. ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU): Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y es el de preponderante aplicación al interior de las colonias habitacionales, permite la edificación de vivienda unifamiliar, no permite usos multifamiliares ni comerciales.
78. ZONA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM): Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y multifamiliar, no permite usos comerciales ni de servicios. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de

este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en la matriz de lineamientos urbanísticos.

79. ZONA DE TRANSICIÓN (ZT): Territorio con tendencias de cambio de uso del suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano. Al efecto, el Ayuntamiento deberá analizar y aprobar el cambio de uso de suelo en zonas con estas características y fijar los lineamientos urbanísticos.
80. ZONA DE VALOR CULTURAL (ZVC): Se refiere a los sectores decretados como áreas protegidas por su valor histórico o cultural, en donde para cualquier intervención se deberá observar, además de lo señalado por el Plan, lo dispuesto por los respectivos Decretos de protección y sus Reglamentos.
81. ZONIFICACIÓN: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población: sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
82. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: Es la que señala los usos y destinos del suelo, así como sus normas de compatibilidad y coeficientes de uso y ocupación del suelo.

### **CAPÍTULO III DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES**

**ARTÍCULO 8.-** La aplicación de este Reglamento corresponderá a las siguientes autoridades:

- I.- El R. Ayuntamiento;
- II.- El C. Presidente Municipal;
- III.- El Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
- IV.- **Al Director y los Inspectores** adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;

**ARTÍCULO 9.-** Corresponden al R. Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- I.- Autorizar la delimitación de polígonos de actuación en los términos de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**.
- II.- Aprobar los Programas de Ordenamiento Ecológico Municipales y demás programas de protección al ambiente.
- III.- Establecer las áreas naturales protegidas, las zonas o áreas de preservación del equilibrio ecológico y las zonas de amortiguamientos, los monumentos naturales y corredores biológicos;
- IV.- Definir, implementar, coordinar y controlar los proyectos de mejoramiento urbano y de mejora regulatoria.

- IV.- Garantizar que en el presupuesto anual se destinen las partidas necesarias para el desarrollo de la gestión ambiental municipal;
- V.- Las demás atribuciones que les confiera las Leyes, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la Administración Pública Municipal.

**ARTÍCULO 10.-** El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Presentar iniciativas de Reglamentos en materia de Desarrollo Urbano.
- II. Presentar iniciativas para las Declaratorias de Reservas, Destinos y Usos de suelo.
- III. Promover las medidas necesarias para la coordinación con el Estado y los Municipios del área metropolitana, en materia de protección ambiental, para tal efecto podrá celebrar convenios y acuerdos de concertación de acciones;
- IV. Prever en el Presupuesto de Egresos Municipal una partida suficiente para atender las necesidades relacionadas al desarrollo del Programa de Gestión Ambiental Municipal;
- V. Promover obras y servicios que se relacionen con el Desarrollo Urbano de su territorio.
- VI. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos en materia de **asentamientos humanos, ordenamiento territorial** y desarrollo urbano, equilibrio ecológico y protección al ambiente.
- VII. Impulsar la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en el Municipio.
- VIII. Las demás que se establezcan en este Reglamento u otros ordenamientos legales.

**ARTÍCULO 10 BIS.-** Para la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, conformará el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Consejo se integrará con la participación ciudadana y conforme lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 11.** Corresponden al Secretario de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, las siguientes atribuciones:

- I. Intervenir en la elaboración de los planes y programas de obras y servicios que se relacionen con el desarrollo urbano de su territorio.
- II. Vigilar la utilización del suelo, elaborando los proyectos de declaratorias de zonas, edificaciones, barrios o sitios patrimoniales e históricos, áreas naturales



protegidas y áreas de preservación ecológica, así como las declaratorias de reservas, destinos y usos que se deriven de los Planes de Desarrollo Urbano del Municipio.

- III. Vigilar en el ámbito de su competencia la observancia de las normas de desarrollo urbano y de política de sustentabilidad ecológica, en las obras públicas que se ejerzan en el territorio, así como vigilar su debida aplicación;
- IV. Autorizar, modificar o rechazar los proyectos estructurales de toda clase de edificaciones.
- V. Formular, revisar y actualizar los Programas de Ordenamiento Ecológico Municipal;
- VI. Regular las actividades industriales, comerciales y de servicio de conformidad con el presente Reglamento y demás normas aplicables;
- VII. Formular las políticas y los criterios ambientales para el Municipio;
- VIII. Proponer al R. Ayuntamiento los espacios que deban ser considerados como áreas naturales protegidas, así como el programa de manejo de las mismas; así como participar en los estudios previos al establecimiento de áreas naturales protegidas de interés del Estado o de la Federación ubicadas en el territorio municipal, así como en su conservación, administración, desarrollo y vigilancia conforme a los convenios que al efecto se celebren.
- IX. Regularizar la tenencia de la tierra, dentro de la competencia municipal, proponiendo reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos.
- X. Vigilar el manejo de la foresta urbana, promoviendo el adecuado manejo y protección de la Flora y la Fauna existentes en el Municipio;
- XI. Otorgar las autorizaciones correspondientes para tala y trasplante de las especies arbóreas, siguiendo los criterios de reposición de arbolado que se indican en la tabla de reposición contenida en este reglamento y en la Ley de Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León;
- XII. Proponer observaciones a las evaluaciones del impacto ambiental en las áreas de su competencia;
- XIII. Prevenir y controlar la contaminación del aire, agua y suelo, de conformidad a lo establecido en el presente reglamento y en la legislación ambiental aplicable;
- XIV. Realizar el inventario de fuentes generadoras de contaminación a la atmósfera, suelo, agua y la provocada por desechos, olores, ruidos, vibraciones, energía térmica y lumínica;
- XV. Otorgar Licencias de Construcción.
- XVI. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**
- XVII. Autorizar los usos o cambios de uso de suelo urbano y de las edificaciones.
- XVIII. Autorizar fraccionamientos.

- XIX. Ordenar, imponer y ejecutar directamente o a través del funcionario competente o habilitado, las sanciones o medidas de seguridad, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León** y en el presente Reglamento;
- XX. Dirigir las actividades de los Inspectores de su dependencia.
- XXI. Establecer en coordinación con las dependencias competentes y las instituciones del sector privado y social, incentivos para el reciclaje o reúso de los residuos sólidos de lenta degradación;
- XXII. Dictaminar los asuntos que le encomiende el R. Ayuntamiento;
- XXIII. Las demás que se establezcan en este Reglamento u otros ordenamientos legales.

**ARTÍCULO 12.** Les corresponde a los inspectores adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente vigilar que las acciones de urbanización o edificación se ejecuten con estricto apego a los proyectos aprobados; así como aplicar, de ser el caso, las medidas de seguridad, procedimientos coactivos y sanciones que resulten procedentes.

## **TÍTULO SEGUNDO DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 13.** Son materia del desarrollo urbano la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como las provisiones, usos, reservas y destinos del suelo urbano.

**ARTÍCULO 14.** El objetivo de este Título es establecer las normas, procedimientos y lineamientos conforme a las cuales el Municipio ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano y otorgará las constancias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación y vocación del mismo; a fin de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza y propiciar una mejor calidad de vida de la población.

**ARTÍCULO 15.** La administración del desarrollo urbano es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades establecidas por la legislación aplicable y este reglamento, efectuadas por las autoridades en coordinación con los sectores social y privado del municipio, a fin de ordenar y regular de manera sustentable los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 16.** El Plan es el instrumento jurídico técnico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad. Define, asimismo, las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes.

**ARTÍCULO 17.** Las autorizaciones de uso de suelo, las licencias de construcción, funcionamiento, fraccionamiento y cualquier otro tipo de constancia, certificación y autorización que se emita, se sujetarán a lo establecido en ley, el Plan y el presente reglamento.

## **CAPITULO II ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO**

### **SECCIÓN I ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 18.** Al Municipio le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, que deberá establecerse en los planes y programas de desarrollo urbano donde se ordenen los asentamientos humanos y se establezcan provisiones concernientes a los usos, reservas y destinos de tierras, aguas y forestales, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población municipal; manteniendo, mejorando y restaurando el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza.

Toda ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en las leyes, planes y programas de desarrollo urbano aprobado, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho.

**ARTÍCULO 19.** El Municipio tendrá en todo tiempo la facultad de regularizar la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento urbano y con la finalidad de que los beneficiarios cuenten con título de propiedad del área que le corresponda.

Para tal efecto, el Municipio podrá intervenir en el proceso de regularización vigilando que éste se ajuste a lo establecido en los planes de desarrollo urbano, que la tierra objeto de regularización se encuentre ubicada en áreas factibles de urbanizar y que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado.

## **APARTADO I ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

**ARTÍCULO 20.** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio municipal, se llevará a cabo con base en la zonificación primaria, en donde se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan. La zonificación primaria será la siguiente:

- I. Área urbana o urbanizada.
- II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano.
- III. Áreas no urbanizables.

**ARTÍCULO 21.** La utilización predominante del suelo será la señalada en el Plan, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 22.** La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:

- I. Por causa de preservación ecológica, será la que dispongan los Decretos, Planes o Programas de manejo correspondientes. De no existir algún decreto, plan o programa de manejo, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, permitiendo el sostenimiento de la calidad ambiental del Municipio.
- II. Por prevención de riesgos, será aquella que disponga el Atlas de Riesgos, que al efecto expida el Gobierno del Estado.
- III. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento, en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 fracción III inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

No obstante, en las áreas no urbanizables o rústicas que no tengan una utilización determinada, tendrán una función predominante de preservación ecológica.

## **APARTADO II DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

**ARTÍCULO 23.** La zonificación primaria se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo predominante.

**ARTÍCULO 24.** La zonificación secundaria del territorio municipal se clasifica según los usos y destinos del suelo.

I. Según el uso del suelo se clasifican en:

- 1.- HABITACIONAL: áreas en las que predomina el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar.
- 2.- COMERCIAL Y DE SERVICIOS: zonas en donde predominan los usos comerciales y de servicios.
- 3.- INDUSTRIAL: zonas en donde predominan o se prevé la predominancia de los usos industriales o relacionados con éstos.
- 4.- MIXTO: zonas en donde se presenta o se prevé la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicio.

II. Según los destinos del suelo:

- 1.- Espacios Abiertos y áreas verdes.
- 2.- Equipamiento Urbano.
- 3.- Infraestructura.
- 4.- Vialidad y obras complementarias.
- 5.- Mixto.

**ARTÍCULO 25.** En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) del Plan vigente, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Plan, este Reglamento y demás disposiciones generales aplicables.

### **APARTADO III EQUIPAMIENTO URBANO**

**ARTÍCULO 26.** Se entiende como equipamiento urbano al conjunto de bienes inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

El Municipio promoverá la construcción y habilitación de centros de equipamiento urbano y destinos del suelo para atender las necesidades de la población en materia de salud, educación y recreación, mediante inversión pública directa, o a través de la concertación de acciones con el Gobierno Federal y Estatal, así como los sectores social y privado.

**ARTÍCULO 27.** Los centros de equipamiento urbano del territorio municipal se encuentran previstos en el Plan, los cuales se clasifican en:

- I. Distritos.
- II. Subcentros Urbanos.
- III. Centro de Equipamiento Metropolitano.

**ARTÍCULO 28.** El área urbana y por urbanizar del Municipio, se clasifica en los veinticuatro Distritos que define y delimita el Plan.

**ARTÍCULO 29.** El equipamiento mínimo de cada distrito comprenderá los siguientes destinos: plazas públicas, área deportiva, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente y caseta de vigilancia y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular.

**ARTÍCULO 30.** En los predios que formen parte de los Distritos podrán permitirse destinos de suelo comercial y de servicios, tales como: tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia, agencias de viajes, alquiler de ropa, cerrajerías, cibercafés, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías y planchadurías, estéticas y salas de belleza, comida para llevar, antojitos, cafés, neverías y video clubes; para tal efecto, deberán sujetarse a los lineamientos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Uso de Suelo) para la zona en que se encuentren ubicados.

**ARTÍCULO 31.** Los subcentros urbanos son elementos de equipamiento urbano cuya ubicación y características se encuentran indicados en el Plan y concebidos con el fin de facilitar una concepción urbanística integral y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

Los subcentros urbanos tendrán como vocación y destinos predominantes los siguientes: parque urbano, áreas cívico-recreativas a descubierto, escuela preparatoria y escuelas técnicas, espacios culturales, pequeño hospital y clínica. Asimismo, sus usos predominantes serán los comercios y oficinas, recreación, restaurantes, servicios bancarios y personales y de estacionamiento.

Los destinos complementarios permitidos serán: los de educación escolar, puestos de policía y de socorro; por su parte, los usos complementarios serán: servicios de mantenimiento, departamentos de vivienda en plantas alta, gasolineras.

**ARTÍCULO 32.** Los centros de equipamiento metropolitano, como elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población, tendrán como función esencial la de proporcionar servicios diversos al centro de población municipal.

El centro de equipamiento metropolitano municipal se ubicará en el casco urbano municipal en los términos previstos en el Plan, área que tendrá usos y destinos de suelo predominantes. En orden de importancia comprenderá los siguientes destinos: oficinas para la administración pública, áreas cívicas y recreativas a descubierto, edificios culturales. Los usos predominantes serán: comercial, oficinas, locales para servicios personales, locales de espectáculos, hoteles, restaurantes, cafés y casa habitación de forma horizontal; y finalmente, como usos complementarios los siguientes: habitacional departamental en plantas altas, servicios de mantenimiento, escuelas preparatorias, técnicas y universitarias, gasolineras, áreas de estacionamientos y servicios de salud.

En el casco urbano (Distrito 3 Centro) todo cambio de uso de suelo habitacional, deberá ser precedido de formal consulta vecinal, sin la cual no podrá autorizarse modificación alguna en ningún caso.

En el casco urbano (Distrito 3 Centro) se mantendrá permanentemente el sentido de circulación vial actualmente vigente, cualquier modificación deberá ser precedida de formal estudio técnico que la justifique.

El municipio contara adicionalmente como centro de equipamiento metropolitano con una vasta zona verde denominada el Gran Parque, ubicada en la actualidad en la calle Ojo de Agua y Avenida de la Juventud, donde adicionalmente se ubica el Museo Municipal.

**ARTÍCULO 33.** La Autoridad, en función al número de habitantes en el territorio municipal, tendrá la facultad de evaluar la necesidad de configurar un área de suelo para instalar un diverso centro de equipamiento metropolitano y/o subcentros urbanos, definiendo su ubicación y elaborando el respectivo plan parcial, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados así como los usos y destinos que resulten predominantes y compatibles, debiendo presentar la iniciativa ante el Ayuntamiento Municipal, a fin de que en sesión ordinaria, apruebe o rechace la propuesta.

**ARTICULO 34.** La Autoridad deberá vigilar que en la delimitación territorial de los centros de equipamiento metropolitano y/o subcentros urbanos, se ubiquen y edifiquen áreas verdes y espacios de esparcimiento tales como plazas, jardines y espacios similares, fomentando la arborización nativa de la zona; las cuales deberán encontrarse equipadas con bebederos o tomas de agua para el consumo humano y con instalaciones necesarias para la descarga de drenaje respectiva, servicios que deberán contratarse a nombre del Municipio contando con la previa factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

Al margen de lo anterior, la Autoridad deberá promover la constitución de grandes parques urbanos municipales o metropolitanos a fin de fortalecer el equipamiento urbano y el mejoramiento ambiental.

**ARTÍCULO 35.** En las áreas urbanas o urbanizadas y los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de equipamiento deportivo, casetas de vigilancia, educativo público del nivel básico y asistencia pública, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.

**ARTÍCULO 36.** En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse en un 60-sesenta por ciento para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40-cuarenta por ciento para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de equipamiento educativo de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

#### **APARTADO IV INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 37.** Conforme a la Ley y el Plan, toda obra de urbanización deberá concebirse mediante la existencia e introducción de dos tipos de infraestructura:

I.- Infraestructura urbana, que consistirá en las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

II.- Infraestructura para la movilidad, que consistirá en las vías públicas, sistemas de transporte e instalaciones que sirven para que se hagan posible los desplazamientos de bienes y personas, necesarios para el desarrollo de las actividades en un centro de población o parte de él;

**ARTÍCULO 38.** Para efectos del presente Reglamento, la infraestructura urbana se clasifica en:

I.- Infraestructura hidráulica, consistente en fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan.



II.- Infraestructura sanitaria, consistente en emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan.

III.- Infraestructura pluvial, consistente en emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;

IV.- Infraestructura eléctrica, consistente en plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, demás que correspondan.

V.- Infraestructura energética, consistente en ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamientos y distribución de hidrocarburos, estaciones de comprensión de hidrocarburos, otras que correspondan.

**ARTÍCULO 39.** La planeación, construcción y operación de la infraestructura estará sujeta a lo dispuesto en la Ley y el Plan.

El Municipio, previo a realizar cualquier aprovechamiento urbano en el territorio, deberá por cuenta propia habilitar con infraestructura urbana básica en la zona en que se pretenda ejercer la acción urbana.

Los particulares, que a su costo ejecuten o introduzcan infraestructura primaria o servicios públicos básicos en los términos previstos por la Ley y el Plan, podrán solicitar la constitución de un polígono de actuación para definir los derechos y obligaciones que correspondan a los propietarios o poseedores de los inmuebles que resulten beneficiados por las obras realizadas, así como para precisar la forma de financiamiento de las mismas, en función de los beneficios obtenidos.

**ARTÍCULO 40.** Toda acción de crecimiento urbano que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar por lo menos:

- I. En vías públicas, los requerimientos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona; en su caso, los espacios necesarios para alojar las vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, andadores peatonales, ciclovías, puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población.
- II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, deberán en todos los casos contar previamente con el dictamen de factibilidad emitido por la autoridad u organismo competente en la materia, sujetándose a las disposiciones de la

Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes.

- III. El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras.

## **APARTADO V VIALIDADES**

### **SUBAPARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 41.** Las vías públicas son la infraestructura para la movilidad en el Municipio y se constituye con todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente o por razón del servicio, se destine al libre tránsito; o bien, que de hecho esté ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

**ARTÍCULO 42.** Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización, ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, ventilación, accesos, ocupación y acciones similares, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos en la materia.

**ARTÍCULO 43.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen el Plan, este reglamento y las resoluciones del Ayuntamiento adoptadas en cada caso particular.

**ARTÍCULO 44.** La vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de las autoridades se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. El espacio público es de uso común y sirve para el soleamiento, iluminación y ventilación de los predios y edificaciones que la limitan; dar acceso a los predios; alojar cualquier instalación de servicio público e infraestructura. Toda vía pública consta de un área para el tránsito vehicular y otra para el tránsito peatonal, pudiendo en algunos casos ser totalmente peatonal.

**ARTÍCULO 45.** Todos los inmuebles que en los planos oficiales, en los archivos municipales y estatales, así como en el Instituto Registral y Catastral, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, aparezcan como vías y espacios públicos o destinados a un servicio público, se presumirán, salvo prueba en contrario, que son vías públicas y pertenecen al dominio público del municipio.

**ARTÍCULO 46.** Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión, fraccionamiento o relotificación aprobados, aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público, se consideran por este hecho bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro Público y a la Dirección de Catastro para que hagan los registros y las anotaciones respectivas.

## **SUBPARTADO II CLASIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 47.** Las vías públicas se clasifican de la siguiente manera:

- I. Para transporte motorizado: comprende aquéllas sobre las cuales circulan vehículos de motor, impulsados con energía eléctrica, combustibles fósiles o de cualquier otro tipo y que desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr.
- II. Para transporte no motorizado: comprende aquéllas sobre las que se desplazan personas o vehículos impulsados por la misma tracción física de las personas. Se podrán admitir vehículos de motor siempre y cuando no desarrollen velocidades superiores a los 10 km/hr, y con capacidad para transportar una sola persona.

**ARTÍCULO 48.** Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte motorizado se clasifican:

I.- Vías regionales, que a su vez se clasifican en:

- 1.- Carreteras y autopistas: aquellas vías que sirven para el desplazamiento de bienes y personas entre dos centros de población.
- 2.- Libramientos: segmentos de vía que unen dos o más carreteras o autopistas, a efecto de evitar el paso a través de un centro de población. Su diseño dependerá de las normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal.

II.- Vías principales: aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven al desplazamiento de bienes o personas entre grandes zonas urbanas y que a su vez se clasifican en:

1.- Vías principales de acceso controlado: aquellas que se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos y que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación específicos.

2.- Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: aquellas vías de segundo orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario.

III.- Vías secundarias, que a su vez se clasifican en:

1.- Vías colectoras: vías que sirven de enlace y conducción de las vías subcolectoras y las vías locales a las vías principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso.

2.- Vías subcolectoras: vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las vías colectoras, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso, y podrán ser subcolectoras interbarrios o subcolectoras interiores.

3.- Vías locales: vías que sirven a recorridos de corta longitud y en las que prima la función de acceso sobre la de desplazamiento, normalmente son para el tráfico local.

4.- Vías semi-peatonales: vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de banquetas, usándose el propia arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.

IV.- Vías de usos especiales:

1.- Para transporte público: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte colectivo.

2.- Para vehículos de alta ocupación: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de vehículos particulares con dos o más pasajeros, también podrán ser utilizadas por vehículos de transporte público o de emergencia.

3.- Para transporte de carga: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte de carga.

4.- De cuota: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad requieren el pago de una cuota para su uso.

**ARTÍCULO 49.** Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte no motorizado se clasifican en:

1.- Carriles exclusivos para bicicletas; y

2.- Vías peatonales: aquellas que se utilizan para el uso exclusivo del peatón.

**ARTÍCULO 50.** El sistema vial del Municipio de San Nicolás de los Garza está integrado por el subsistema vial regional, que incluye a las carreteras, autopistas o libramientos federales o estatales y el subsistema vial urbano formado por las vías principales de acceso controlado, las avenidas principales, las vías colectoras, las vías subcolectoras, las vías locales y las vías peatonales.

### **SUBAPARTADO III DIMENSIONES Y PENDIENTE**

**ARTÍCULO 51.** Las dimensiones geométricas mínimas de las vialidades urbanas serán las siguientes:

I. Carreteras, autopistas y libramientos: tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de las autoridades correspondientes, sujetándose a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción. Aquellas que se construyan en zonas urbanas o urbanizables, o en sus áreas de influencia, conforme a la opinión que al efecto emita la Dependencia Estatal, deberán diseñarse como vías de acceso controlado.

II. Vías principales de acceso controlado: las vías principales con acceso controlado tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos banquetas de 5.00 metros de anchura mínimo cada una. En su derecho de vía deberán incluirse camellones que separen los carriles principales de los secundarios, con un ancho mínimo de 4.00 metros, un separador de sentidos de un metro, con estructura de concreto para protección y calles laterales con ancho mínimo en la superficie de rodamiento de 10.50 metros destinados a dar servicio de acceso a las propiedades adyacentes y para el transporte público.

III. Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: tendrán un derecho de vía de 44.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 6.00 metros de ancho. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 300.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo por sentido.

IV. Vías colectoras: tendrán un derecho de vía de 34.00 metros como mínimo, con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 4.00 metros de ancho, así como carril exclusivo para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía colectora o principal a una distancia mínima de 1.00 kilómetro y no podrán estar a más de 1.20 kilómetros de distancia de la siguiente colectora o principal. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 100.00 metros entre

sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 20.50 metros como mínimo por sentido.

V. Vías subcolectores interbarrios: tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado, carril para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros.

VI. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.00 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros.

VII. Vías locales: tendrán un derecho de vía de 12.00 metros con aceras de 2.00 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera. No podrán tener una longitud mayor de 180.00 metros entre calles transversales. Las Vías locales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro de paramento a paramento y cuando tengan en un extremo un parque la distancia máxima será de 250.00 metros.

VIII. Vías locales en fraccionamientos ubicados en terrenos con pendientes entre el 30% hasta el 45%, a juicio de la autoridad competente, podrán tener una anchura menor y consecuentemente también sus banquetas esta anchura no deberá ser inferior a 8 metros de paramento á paramento.

IX. Vías de usos especiales: se sujetarán a las especificaciones que para cada caso establezca la Dependencia Estatal en coordinación con el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad y el municipio que corresponda.

X. Vías semi-peatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.

XI. Carriles exclusivos para bicicletas: tendrán un derecho de vía de 1.50 metros como mínimo por sentido.

XII. Vías peatonales: tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo.

**ARTÍCULO 52.** Las intersecciones de la vialidad urbana serán preferentemente a 90 grados.

**ARTÍCULO 53.** En todas las esquinas de las manzanas de los Fraccionamientos habitacionales deberán existir "ochavos" de 3.00 x 3.00 metros y en los demás tipos de fraccionamientos de 4.00 x 4.00 como mínimo, ambos con rampas anti-derrapantes para el acceso de personas discapacitadas.

**ARTICULO 54.** Deben respetarse las delimitaciones naturales del Cerro del Topochico, los derechos sobre los arroyos Topo Chico y Talaverna, así como cualquier otro derecho de vía de las empresas PEMEX, Empresas Telefónicas, CFE, Líneas de Gas Natural, Vías Férreas y otras existentes.

**ARTICULO 55.** Las vías mayores a 30 metros de derecho de vía deberán contar con una solución para el cruce de peatones, ya sea con desnivel, puentes peatonales o semáforos.

#### **SUBPARTADO IV OCUPACIÓN Y MANIOBRAS EN VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 56.** Quienes soliciten autorización para ocupar o realizar maniobras en la vía pública estarán obligados a efectuar las reparaciones a que haya lugar, a fin de recuperar y/o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar el importe correspondiente cuando la Autoridad o alguna otra dependencia municipal las realice.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el párrafo anterior, sin permiso previo de la Autoridad.

**ARTÍCULO 57.** Todos los propietarios de predios con frentes a la vía pública, estarán obligados a construir la banqueteta que le corresponda a su propiedad, de acuerdo con las dimensiones que para el efecto indique la Autoridad, atendiendo a su ubicación. En la construcción de banquetetas en la vía pública no debe haber escalones o desniveles de un predio a otro, salvo que por la topografía del terreno sea imposible evitarlo, previo análisis de la Autoridad.

Cuando las banquetetas sufran deterioro, el propietario tendrá obligación de repararlas con el fin de que el paso de los peatones sea cómodo y seguro, en su defecto, lo realizará la Autoridad con cargo de los costos al propietario.

**ARTÍCULO 58.** Quienes con autorizaciones otorgadas por la Autoridad usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

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

**ARTÍCULO 59.** Se requiere autorización expresa de la Autoridad para:

- I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública.
- II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, o mobiliario urbano.
- III.- Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas.
- IV.- Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.
- V.- Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados y toldos.
- VI.- Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción.

**ARTÍCULO 60.** Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

**ARTÍCULO 61.** Se podrán autorizar la construcción de marquesinas y volados sobre la vía pública, si estos ocupan un ancho menor o igual a 2/3 partes del ancho de la banqueta, sin rebasar un ancho máximo de 1.50 metros y nunca su altura podrá ser menor a 2.50 metros de alto sobre el nivel de la banqueta, siempre que se trate de remodelaciones a construcciones con superficie mayor a 1,000 metros cuadrados, ubicadas en zonas antiguas. Por ningún motivo se permitirán construcciones ni instalaciones adicionales arriba de ellos. Deberán ser una prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su mantenimiento y seguridad estarán a cargo del propietario, relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de daños a bienes o personas. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad. Para su instalación será indispensable contar con una autorización expresa.

**ARTÍCULO 62.** Se permite la instalación de cortinas metálicas, siempre que se enrollen hacia el interior del establecimiento; en caso de enrollarse hacia el exterior, deberán permanecer ocultas sin sobresalir del alineamiento del predio. Se colocarán a una altura mínima de 2.50 metros.



**ARTÍCULO 63.** Salvo los casos en que lo permita expresamente la ley o este reglamento, queda prohibido usar la vía pública para:

- I.- Preparar mezclas y acumular basura, escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción, prohibición que será aplicable aun cuando la calle no esté pavimentada.
- II.- Instalar depósitos de residuos sólidos, teléfonos públicos, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura y tránsito, y semáforos, que constituyan un obstáculo para la vialidad.
- III.- Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo.
- IV.- Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones y constituya un peligro para ellos.
- V.- Abatir o montar rejas y portones que obstaculicen el libre paso de los peatones y constituyan un peligro para ellos.
- VI.- Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otras análogas.
- VII.- Conducir líquidos por la superficie, por escurrimiento.
- VIII.- Instalar comercios semifijos, salvo la autorización de la autoridad competente.
- IX. Instalar lugares de trabajo o almacenar vehículos en desuso.
- X. Aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.

Toda persona que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligada a demolerlas y/o retirarlas, independientemente de la aplicación de la sanción correspondiente, pudiendo la propia Autoridad realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando éste no los haya realizado en el plazo fijado.

**ARTÍCULO 64.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, en los horarios que fije la unidad administrativa municipal competente.

**ARTÍCULO 65.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

**ARTÍCULO 66.** Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar los daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros.

## **APARTADO V ÁREAS DE RESERVA DE CRECIMIENTO**

**ARTÍCULO 67.** Dentro de la zonificación primaria se prevén las áreas de reserva como superficie de suelo en estado natural que por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, se les define y determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.

Al efecto, conforme el Plan, se ha determinado como área urbanizable o de reserva para crecimiento urbano el área de San Cristóbal, que se ubica en el polígono que limita al Norte con el municipio de Apodaca, al Sur con las Colonias Los Ángeles Tercer Sector y Casa Blanca San Ángel, al Oriente con la Colonia Los Frenos del Lago Segundo Sector y al Poniente con Avenida López Mateos.

## **APARTADO VI DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS**

**ARTÍCULO 68.-** En el casco antiguo y en el área del Poblado de Santo Domingo se encuentran algunas edificaciones del siglo pasado y/o áreas con un aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger. El Ayuntamiento aprobará y publicará un Reglamento relativo a la protección y conservación de la Zona Patrimonial del Municipio, con el propósito de establecer normas conforme a las cuales las Autoridades competentes ejerzan sus atribuciones para proteger, conservar, restaurar y recuperar los edificios no contemporáneos, así como adecuar a la imagen urbana los edificios contemporáneos que integren la Zona Patrimonial del Municipio.

## **SECCIÓN II USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 69.** Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 70.** Las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo), son el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, los cuales dependiendo de la zonificación secundaria del Plan serán permitidos, condicionados o prohibidos.

**ARTÍCULO 71.** Los usos y destinos del suelo, señalados en las Matrices de Zonificación Secundaria, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

## **APARTADO I**

### **CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 72.** Los usos del suelo se clasifican según su función conforme los siguientes términos:

I.- El uso de suelo habitacional en:

- 1.- Vivienda unifamiliar.
- 2.- Vivienda multifamiliar.
  - a).- Horizontal.
  - b).- Vertical.
  - c).- Mixta.
- 3.- Otras que mezclen las anteriores.

II.- El uso comercial en:

- 1.- Tienda de Productos Básicos.
- 2.- Tienda de Especialidades.
- 3.- Tiendas, Centros y Plazas comerciales.
- 4.- Comercialización de Productos Explosivos e Inflamables.
- 5.- Venta de Materiales.
- 6.- Venta de Vehículos automotores, Refacciones y Accesorios.

III.- Los usos de suelo de servicios del suelo y edificaciones, en:

- 1.- Servicios Personales.
- 2.- Servicios a empresas y particulares.
- 3.- Servicios Automotrices.
- 4.- Alimentos y bebidas.
- 5.- Entretenimiento.
- 6.- Deportes y Esparcimiento.
- 7.- Recreación Social.
- 8.- Alojamiento.
- 9.- Administración Privada.
- 10.- Administración Pública.
- 11.- Seguridad y Justicia.
- 12.- Servicios Religiosos.
- 13.- Servicios Funerarios.
- 14.- Comunicación y Transporte.
- 15.- Salud.
- 16.- Asistencia Social.
- 17.- Asistencia Animal.
- 18.- Educación.
- 19.- Cultura.
- 20.- Almacenamiento

IV.- El uso de suelo industrial del suelo y edificaciones en:

- 1.- Manufactura y talleres.
- 2.- Industria de Bajo Impacto Ambiental.
- 3.- Industria de Mediano Impacto Ambiental.
- 4.- Industria de Alto Impacto Ambiental.

**ARTÍCULO 73.** Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican conforme lo siguiente:

I.- Espacios Abiertos.

- 1.- Explanadas y plazas.
- 2.- Jardines y parques públicos, áreas preservación ecológica.
- 3.- Presas, estanques, lagos y lagunas.
- 4.- Ríos, arroyos, escurrimientos.

II.- De Equipamiento Urbano.

- 1.- Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos:
  - a).- Rellenos sanitarios.
  - b).- Plantas de procesamiento.
  - c).- De desechos sólidos.
  - d).- Estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares.
- 2.- Edificaciones e instalaciones para el transporte público:
  - a).- Urbano.
  - b).- Foráneo de pasajeros y carga.
  - c).- Aeropuertos.
  - d).- Helipuertos.
  - e).- Ferrocarriles.

III. Infraestructura y obras complementarias.

- 1.- Mobiliario Urbano con Publicidad.
- 2.- Infraestructura hidráulica.
- 3.- Infraestructura sanitaria.
- 4.- Infraestructura pluvial.
- 5.- Torres y Antenas.
- 6.- Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes.
- 7.- Depósitos y Almacenes.
- 8.- Vialidad, puentes peatonales, túneles.

**ARTÍCULO 74.** Con base en los elementos mencionados en los artículos anteriores, corresponderá a la Autoridad dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta los lineamientos del Plan, las normas del presente reglamento y demás disposiciones sobre la materia.

**ARTÍCULO 75.** Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes.

**ARTÍCULO 76.** Cuando un predio, por sus dimensiones, llegue a tener dos frentes a vialidades, el tipo de zona de uso de suelo de mayor jerarquía, puede ocupar las dos terceras partes del predio, debiendo ocuparse la otra tercera parte con el tipo de zona indicado en la parte posterior del predio; o podrá utilizarse el uso de suelo de la zona de mayor jerarquía en la totalidad del predio siempre y cuando los ingresos y salidas se generen sobre la vialidad de mayor jerarquía.

**ARTÍCULO 77.** Derogado.

## **APARTADO II USOS Y DESTINOS PERMITIDOS O PREDOMINANTES**

**ARTÍCULO 78.** Los usos y destinos de suelo de la zonificación secundaria se estiman permitidos o predominantes cuando ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

Para los términos de este artículo se entenderá como área vendible aquella que puede ser enajenada a terceros una vez que se hayan cumplido con los requisitos que disponga la ley aplicable.

**ARTÍCULO 79.** Se estiman como usos y destinos permitidos los siguientes:

- I. Predominantes.
- II. Complementarios o compatibles.

**ARTÍCULO 80.** Los usos de suelo o de edificación complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias; es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona. Estos usos y destinos se establecerán en el Plan o Programas de desarrollo urbano.

**ARTICULO 81.** Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para cada una de las zonas serán los establecidos en la forma y términos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) plan de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 82.** En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas.

**ARTÍCULO 83.** Se considerarán como usos o destinos incompatibles aquellos que causan molestias a la población o disturbios en el funcionamiento urbano de la zona porque generan ruidos, humos, gases, partículas, olores, descargas de aguas servidas u otros líquidos al suelo, uso frecuente de transporte pesado de carga, o porque representan un riesgo potencial para la seguridad física y emocional de la población aledaña.

### **APARTADO III USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS**

**ARTÍCULO 84.** Los usos y destinos del suelo condicionados son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

Con relación a las casas de empeño y a los establecimientos de servicios de mutuo con interés y garantía prendaria o similar, su uso y destino de suelo condicionados se sujetará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- I. Acreditar la existencia de sistemas fidedignos y eficaces para la detección de artículos robados;
- II. Acreditar la existencia de un convenio con cualquier Institución de Seguridad, respecto de la coordinación para la detección e identificación de delitos e

- III. Informar, constantemente, al Municipio de los resultados obtenidos por el sistema y las acciones derivadas del referido convenio.

#### **APARTADO IV USOS Y DESTINOS PROHIBIDOS**

**ARTÍCULO 85.** Los usos y destinos del suelo prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

**ARTÍCULO 86.** Los usos y destinos del suelo que se encuentren prohibidos solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

**ARTÍCULO 87.** Se entienden como usos prohibidos y sin derecho a modificación del Plan ni a la homologación en todo el territorio municipal los siguientes: restaurantes, bares, cantinas y negociaciones comerciales de cualquier tipo con exhibición en vivo de personas desnudas y/o semidesnudas, así como las salas de masaje no terapéutico, cabarets y prostíbulos.

Son igualmente prohibidos los negocios dedicados a la compra-venta de chatarra y/o metales, los casinos, casas de apuestas, juegos de mesa, juegos de azar, máquinas tragamonedas y de habilidad y destreza.

**ARTÍCULO 88.** Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

#### **APARTADO V HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DE SUELO**

**ARTÍCULO 89.** Si en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) no estuviera listado algún uso o destino específico, se podrá efectuar la homologación al más semejante, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el Municipio, acompañado con los antecedentes que tuviere el predio, si los hubiere, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;

- II. Deberá formularse un dictamen fundado y motivado, en el que se identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado así como un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y
- III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior se resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada, en el término de veinte días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

### **SECCIÓN III ZONAS HABITACIONALES**

#### **APARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 90.** Conforme a lo previsto en el Plan, las zonas habitacionales delimitadas en el territorio municipal se identifican como:

- I. Habitacional Unifamiliar (HU)
- II. Habitacional Multifamiliar (HM)
- III. Zonas de Crecimiento Controlado (CC)

**ARTÍCULO 91.** En las zonas habitacionales el uso de suelo predominante es el habitacional, siendo aquél que se emplea para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

**ARTÍCULO 92.** Se estima como zona habitacional Unifamiliar, cuando en un predio habita una familia y Multifamiliar cuando lo habitan dos o más familias; en la inteligencia que sólo se permitirá el Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en los predios que colinden o den frente a predios ubicados en corredores urbanos de alto impacto, zonas servicios y comercio o en los que estén indicados con uso multifamiliar en el plano de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo.

**ARTÍCULO 93.** En las áreas urbanas que se indiquen en el Plan como zonas habitacionales multifamiliares podrán construirse viviendas multifamiliares horizontales, verticales o mixtas, de acuerdo con la densidad que se establezca en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, sin que se cuantifiquen las áreas comunes, en el caso de tratarse de régimen de propiedad en condominio.



**ARTÍCULO 94.** En las zonas habitacional unifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, sin permitir usos multifamiliares ni comerciales. Por su parte, en las zonas habitacional multifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, multifamiliar y mixtos previo dictamen de la Secretaría de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

**ARTÍCULO 95.** Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin no sobrepase los 80-ochenta metros cuadrados de la construcción.

La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de éstos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

Para la autorización de los usos complementarios o compatibles a la vivienda, regirán los giros autorizados en la matriz de compatibilidad de usos de suelo que corresponda.

El solicitante de autorización de cambio de uso de suelo complementario o compatible, deberá acreditar ante la Secretaria de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, contar con la anuencia de al menos siete vecinos inmediatos, pudiendo obtener las firmas correspondientes entre los 5-cinco inmuebles ubicados al frente de su predio; el inmueble colindante posterior a su predio; los 3-tres inmuebles colindantes inmediatamente a la izquierda de su predio; y los 3-tres inmuebles colindantes inmediatamente a la derecha del predio del solicitante. En cualquier caso, se considerará únicamente una anuencia por inmueble.

**ARTÍCULO 96.** Las zonas de crecimiento controlado son aquellas áreas que se encuentran dentro un perímetro predominantemente habitacional, cuyo aprovechamiento del uso del suelo se sujetará a lograr un equilibrio respecto a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona.

## **APARTADO II DE LOS LOTES HABITACIONALES**

**ARTÍCULO 97.** Los lotes de la vivienda unifamiliar se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación, cuya dimensión mínima será de 7-siete metros lineales de frente y 98-noventa y ocho metros cuadrados de superficie.

En los lotes de superficie mínima no se podrá construir más de una vivienda.

**ARTÍCULO 98.** Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, más un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio.

**ARTICULO 99.** Las dimensiones mínimas del predio, para la vivienda multifamiliar será la establecida en el Plan, sin que en ningún caso puedan ser menores de lo siguiente:

- I.- Para la vivienda multifamiliar dúplex vertical de 140-ciento cuarenta metros cuadrados y los de tipo triplex será de 180-ciento ochenta metros cuadrados.
- II.- Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados y los de tipo triplex será de 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados.

**ARTÍCULO 100.** Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberán respetar la densidad de la zona y tener un frente a la vía pública o privada de siete metros mínimo.

### **APARTADO III DENSIDADES Y COEFICIENTES**

**ARTÍCULO 101.** La densidad habitacional se define como el número máximo permisible de viviendas por unidad de superficie, sea neta o bruta, conforme a las definiciones del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 102.** Las densidades que rigen en las zonas habitacionales, conforme a la respectiva Matriz, serán de los siguientes tipos:

- I.- Densidad muy baja unifamiliar, hasta 1 vivienda por hectárea.
- II.- Densidad baja unifamiliar, hasta 5 viviendas por hectárea.
- III.- Densidad media unifamiliar, hasta 15 viviendas por hectárea.
- IV.- Densidad media media unifamiliar, hasta 30 viviendas por hectárea.
- V.- Densidad media alta unifamiliar, hasta 45 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar y desarrollos multifamiliares mixtos.
- VI.- Densidad alta unifamiliar, hasta 60 viviendas por hectárea.
- VII.- Densidad baja multifamiliar, hasta 90 viviendas por hectárea, sólo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar y mixto.
- VIII.- Densidad media multifamiliar, hasta 120 viviendas por hectárea, sólo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar;
- IX.- Densidad alta multifamiliar, hasta 150 viviendas por hectárea, solo mediante desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

**ARTÍCULO 103.** Las densidades que resulten aplicables en las zonas habitacionales serán las previstas en las Matrices de Densidades y Lineamientos del Plan, según el distrito en que se encuentren. En caso de proyectos especiales, el Ayuntamiento autorizará si son compatibles y fijará el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

**ARTÍCULO 104.** El control de densidad tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de edificios en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas que aseguren el descanso y la recreación así como que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.

II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de los edificios.

III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas, ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas, producidos por usos del suelo incompatibles.

IV. Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado, el congestionamiento vial producido por el flujo vehicular y el exceso de vehículos estacionados en las calles, ocasionados por usos incompatibles.

V. Promover una cohesión de la imagen urbana en las zonas habitacionales que produzca una deseable diversidad de formas arquitectónicas sin afectar el paisaje y calidad de vida de la población.

**ARTÍCULO 105.** Los coeficientes de ocupación, de utilización y de áreas permeables (COS), (CUS) y (CAS) permitidos para cualquier uso serán los que se indiquen en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan, según el distrito en que se encuentren. En caso de proyectos especiales, el Ayuntamiento autorizará si son compatibles y fijará el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

**ARTÍCULO 106.** Se contabilizarán para el CAS las áreas libres que sean susceptibles de absorción, aunque no se encuentren forestadas.

**ARTÍCULO 107.** Los estacionamientos techados no se contabilizan para el CUS, mientras que el área de estacionamiento completamente subterránea no se contabiliza para el COS.

## **APARTADO IV ALTURAS, ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS**

**ARTÍCULO 108.** La altura de la edificación se medirá a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Cuando la construcción, debido a las condiciones topográficas del terreno, tenga diferentes puntos de desplante se medirá la altura a partir de cada uno de estos, debiendo en todo momento respetar la altura máxima establecida para la zona en donde se ubique el inmueble.

Al definir la altura, no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones.

**ARTÍCULO 109.** La altura máxima de una edificación habitacional unifamiliar será de 3 pisos, en la inteligencia de que la elevación máxima para cada nivel será de 4 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Autoridad.

**ARTÍCULO 110.** A La vivienda multifamiliar vertical se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo Habitacional Unifamiliar.

Tratándose de vivienda multifamiliar horizontal, cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor.

**ARTÍCULO 111.** El alineamiento aplicable para los predios con usos de suelo habitacional será el que resulte de la vialidad que le corresponda al lote o predio.

**ARTÍCULO 112.** Al construir en el predio se dejarán franjas mínimas perimetrales libres de construcción. Al ancho mínimo de dichas franjas se le llamará remetimiento mínimo permisible y este podrá ser frontal, lateral o posterior.

**ARTÍCULO 113.** Tratándose de las edificaciones habitacionales unifamiliares los remetimientos mínimos serán los siguientes:

- a).- El frontal será de 3% del promedio de la longitud de los lados que lo interceptan ó 0.60 metros, el que sea mayor; salvo que haya presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, en cuyo caso se podrá hacer los ajustes necesarios

relacionados con los remetimientos o bien, en el caso de vivienda popular o progresiva que será cero.

b).- Por cuanto hace al lateral, no podrá exigirse ningún remetimiento cuando se trate de predios que tengan sólo el frente mínimo de 7-siete metros, mientras que los que excedan de esa longitud, será de 5% de la distancia del lado del predio ó 1.00 metro del límite del predio al eje de construcción, cualquiera que sea mayor, al menos en una de sus colindancias en su planta baja, en la inteligencia que no se exigirá estos requerimientos en los demás niveles de la edificación.

Tampoco se exigirán los remetimientos laterales cuando la colindancia del predio sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza.

Esta disposición no rige para los casos en que este reglamento permite la instalación de volados y marquesinas sobre vía pública.

**ARTÍCULO 114.** Tratándose de las edificaciones habitacionales multifamiliares, los remetimientos mínimos serán los siguientes:

a).- En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7-siete y hasta 15-quince metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro.

b).- En vivienda multifamiliar de más de 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15-quince metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1-un metro o el 3% de la longitud del lado de terreno al que corresponda el remetimiento, el que sea mayor.

**ARTÍCULO 115.** Para los predios de configuración perimetral geoméricamente irregulares, deberá solicitar a la Autoridad que defina los remetimientos mínimos correspondientes.

**ARTÍCULO 116.** Los lineamientos consistentes en remetimientos frontales y laterales, podrán ser modificados hasta un 10% previa solicitud del propietario interesado presentada ante la Autoridad, a la que se acompañe escrito firmado por los propietarios de los predios colindantes inmediatos, en donde se manifieste la conformidad con dicha modificación.

## **APARTADO V MUROS, BARDAS Y CORTES DEL SUELO**

**ARTÍCULO 117.** Las bardas divisorias del predio podrán tener una altura máxima de 2.5 metros a partir del nivel de desplante, edificación que no requiere responsiva de

construcción, siempre que sean construidas conforme las especificaciones de seguridad mínima proporcionadas por la Autoridad.

**ARTÍCULO 118.** Los muros de contención no deberán tener una altura superior a los 3.50 metros a partir del nivel de desplante, debiendo presentar la memoria de cálculo constructivo.

**ARTÍCULO 119.** Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro a la ciudadanía y la estabilidad de muros o edificios aledaños al sitio de excavación.

**ARTÍCULO 120.** Todo corte deberá protegerse con muro de contención u obras de estabilización, con excepción de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación, cuya altura se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de viviendas deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o empresa especializada para su autorización.

## **APARTADO VI INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 121.** Toda edificación de vivienda debe cumplir como mínimo con las siguientes normas específicas para su infraestructura:

a).- Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deben ser conducidas a pozos de absorción, apegándose a la normatividad vigente y siempre bajo la condición de no afectar a un colindante.

b).- En los predios con instalaciones aéreas en la vía pública, éstas deberán estar sostenidas sobre postes colocados para este efecto, que deberán estar ubicados en los límites de propiedad. Los postes deberán colocarse dentro de la acera, sin bloquearla en su totalidad, a una distancia mínima de cuarenta centímetros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, sin ocupar la totalidad del ancho de banqueta y permitiendo el correcto tránsito de peatones. De ser necesario, las autoridades deberán velar que las medidas a implementar el tránsito seguro de los peatones sobre la acera, mediante instalaciones subterráneas o uso de vías alternas, entre otras. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad el trazo de la guarnición.

c).- El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad, según la zona que le corresponda.

d).- En los fraccionamientos nuevos toda la infraestructura para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra deberá ser subterránea y localizarse a lo largo de aceras o camellones, en la inteligencia que cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

La autoridad podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior cuando la naturaleza de las obras lo requiera. La autoridad fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

En los nuevos fraccionamientos que no cuente con factibilidad de gas, se deberá dejar ya instalada la red con el fin de evitar daños al pavimento.

e).- Sólo se autorizarán viviendas que cuenten con la factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, a menos que el propietario, responsable o usuario solucione el problema a su costa bajo las especificaciones de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Si existe algún tipo de uso urbano fuera de la zona con factibilidad, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento dotándolo solo de un tanque regulador para su uso exclusivo.

f).- No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujetas a las restricciones que imponga la Autoridad.

## **SECCIÓN IV ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

### **APARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 122.** Las zonas comerciales y de servicios serán aquellas determinadas en los planos de zonificación previstos en el Plan, las cuales tendrán predominancia de actividades comerciales y de servicio, por lo que deberán sujetarse a las políticas de redensificación y mixtura de usos del suelo señaladas en el Plan.

**ARTÍCULO 123.** El ordenamiento y regulación de las zonas de uso comercial y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

I.- Dotar al municipio de las superficies necesarias y en la localización adecuada, para el desempeño de la función comercial y de servicios para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.

II.- Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y aplicando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular en la vía pública.

III.- Permitir una mixtura adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que se afecten complementaria y positivamente unas a otras sin generar conflictos a terceros y, de existir estos conflictos, se generen los mecanismos de conciliación necesarios para solucionarlos.

**ARTICULO 124.** Para los efectos del presente reglamento se determinan como zonas comerciales y de servicios los siguientes:

- I.- Zona Comercial y de Servicios (CS)
- II.- Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
- III.- Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
- IV.- Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
- V.- Subcentro Urbano (SCU)

De esta manera, se reconocen por este reglamento como zonas comerciales y de servicios aquellas así identificadas en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio; en este instrumento regulador; y en los planos de Zonificación Secundaria que ilustran cartográficamente zonas y corredores.

**ARTÍCULO 125.** Las zonas identificadas como comercial y de servicios (CS) son aquellas donde se ubican la concentración de actividades comerciales de abasto diario así como de servicios permanentemente demandados por los vecinos de una colonia o distrito, generando los centros comerciales.

Al efecto en estas zonas se privilegian el uso mixto del suelo, mezclando el desarrollo de vivienda multifamiliar junto con el comercial y de servicio y en forma condicionada el uso de suelo industrial ligero, en los términos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Uso de Suelo) del Plan.



**ARTÍCULO 126.** Las zonas donde se ubica la principal concentración de actividades para el comercio y servicios de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generan los centros o sub centros urbanos (SCU), áreas donde se permiten los usos de suelo previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria del Plan.

**ARTÍCULO 127.** Los corredores urbanos son zonas donde se concentran actividades comercial y de servicios cuyo alcance rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras, así como en zonas industriales consolidadas, afectando así el uso de suelo de los predio aledaños. En el municipio se permitirán los siguientes corredores urbanos:

- I.- Corredor Urbano Ultraligero (CUU)
- II.- Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI)
- III.- Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI)
- IV.- Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI)
- V.- Corredor Urbano Industrial (CUI)

Estos corredores urbanos municipales se encuentran definidos y clasificados en el Plan y en la respectiva la Matriz Normativa de los Corredores Urbanos.

**ARTÍCULO 128.** El Corredor Urbano Ultraligero (CUU), se constituyen frente a vialidades locales y colectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, el uso de suelo es predominantemente habitacional, permitiendo en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo registrá una densidad baja.

**ARTÍCULO 129.** El Corredor Urbano de Bajo Impacto (CUBI), Se constituyen frente a vialidades locales o subcolectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, permite en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo registrá una densidad media.

**ARTÍCULO 130.** El Corredor Urbano de Mediano Impacto (CUMI), Se constituye sobre vialidades subcolectoras, colectoras y, en ocasiones, principales; permite una amplia gama de usos de suelo comercial y de servicios, así como industrial ligero y no permite los usos de suelo industrial medio y pesado. En este uso de suelo registrá una densidad media.

**ARTÍCULO 131.** El Corredor Urbano de Alto Impacto (CUAI), se constituye sobre vialidades principales y de acceso controlado; permite todos los usos de suelo

comercial y de servicios y el uso de suelo habitacional multifamiliar y no permite los usos de suelo industriales. En este uso de suelo registrará una densidad alta.

**ARTÍCULO 132.** El Corredor Urbano Industrial (CUI), Se constituye en zonas industriales consolidadas, se trata de zonas cuya vocación es el albergue de empresas productoras manufactureras o de transformación industrial; permite todos los usos de suelo comercial, de servicios e industriales y no permite el uso de suelo habitacional.

**ARTÍCULO 133.** Los usos de suelo de los predios que tengan frente a las vialidades que conforman los Corredores Urbanos, se encuentran definidos y delimitados en los planos de zonificación y en las Matrices de Zonificación Secundaria que integran el Plan de Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 134.** Los propietarios de predios que den frente a vialidades que conforman los Corredores Urbanos podrán elegir entre la aplicación de dicha normatividad para su inmueble; o bien, la zonificación secundaria que en principio le definió el Plan al área territorial de que se trate; en la inteligencia que el uso de suelo de un corredor urbano tendrá como profundidad el que corresponda al límite de cada predio.

**ARTÍCULO 135.** Los usos de suelo comercial y de servicios de los predios que conforman los Corredores Urbanos se entenderán siempre hacia el frente del corredor urbano, por lo que en los casos en que el límite del predio sea la vialidad posterior, no podrá entenderse que dicho uso de suelo beneficia ésta última.

## **APARTADO II DE LOS LOTES COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

**ARTÍCULO 136.** La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios para uso comercial, de servicios, deben ser los siguientes:

- I.- Las existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes o Programas y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.
- II.- Las nuevas autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este reglamento, se sujetarán a lo siguiente:

- a).- Tratándose de las zonas comercial y de servicios (CS), tendrán como mínimo 8 metros de frente y 80 metros cuadrados de superficie.
- b).- Tratándose de los subcentros urbanos, los predios deberán tener como mínimo 10 metros lineales y 300 metros de superficie.
- c).- Tratándose de los corredores urbanos tendrán como mínimo 12 metros lineales, mientras que la profundidad será la que al límite de cada predio, en la inteligencia que el suelo comercial y/o de servicios se entenderá siempre hacia el

frente del corredor urbano, sin que se pueda entender en el caso que el límite del predio sea la vialidad posterior, que se beneficie esta última.

### **APARTADO III DENSIDADES Y COEFICIENTES**

**ARTÍCULO 137.** Las densidades que resultan aplicables en las zonas comerciales y de servicios serán las previstas en la Matriz de Densidades y Lineamientos del Plan, según el distrito en que se encuentren.

**ARTÍCULO 138.** Para la autorización de nuevas edificaciones de vivienda multifamiliar, los lotes que cuenten con un uso de suelo servicios y comercio, podrán desarrollar vivienda con una densidad de 150 viviendas/ha.

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar o departamentos que se permiten en las zonas servicios y comercio antes mencionadas o lotes ubicados frente a corredores urbanos de alto impacto, podrán desarrollar vivienda con densidad máxima de 150 viviendas/ha.

**ARTÍCULO 139.** Los predios indicados como corredor urbano de alto impacto deberán de tener cuando menos 1-un metro de distancia con respecto a la zona habitacional colindante inmediata con dicho predio como amortiguamiento pudiendo ser una zona de absorción, y/o área verde, y/o estacionamiento, y/o área libre de construcción y/o vialidad interna.

**ARTÍCULO 140.** Los coeficientes de ocupación, de utilización y de absorción del suelo (COS), (CUS) y (CAS) permitidos para cualquier uso, serán los que se indiquen en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan, según el distrito en que se encuentren.

### **APARTADO IV ALTURAS, ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS**

**ARTÍCULO 141.** Las edificaciones con uso de suelo comercial y de servicios podrá tener una altura hasta de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan así como un dictamen técnico especial.

En los predios o lotes ubicados en los corredores urbanos la altura no tendrá límite.

La altura de las bardas o muros de contención será la misma que se aplica para los lotes o predios con usos de suelo habitacional.

**ARTÍCULO 142.** Las edificaciones con uso comercial y de servicios deberán respetar los siguientes lineamientos:

I.- Remetimiento mínimo frontal de 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de los pórticos de acceso.

II.- No se requerirán remetimientos mínimos posteriores o laterales en las colindancias entre predios con Usos de Suelo Comerciales y/o de Servicios, una vía pública, derecho de paso de propiedad municipal o área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza, salvo que éstas sean educativos, en cuyo caso deberá ser de 1.5 metros o el 3% de la longitud de la colindancia lateral o posterior, el que resulte mayor.

III.- Remetimiento mínimo posterior de 1-un metro cuando colinde con inmueble que el Plan determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar.

IV.- Remetimiento mínimo lateral de un metro cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar.

V.- No se exigirán remetimientos en sótanos, ni para escaleras de emergencia cuando colinden con una vía pública.

VI.- Las edificaciones de vivienda multifamiliar en las zonas comerciales, de servicios o mixtas deberán dejar los remetimientos mínimos aplicables para los usos de suelo habitacional.

**ARTÍCULO 143.** El Municipio podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento a la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento Municipal, previo el dictamen de la Secretaría y mediante aprobación del Ayuntamiento, fijando el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

**ARTÍCULO 144.** El alineamiento aplicable para los predios con usos comercial y de servicio será el que resulte de la vialidad que le corresponda al lote o predio, en la inteligencia que se negará la expedición del alineamiento cuando se trate de predios cuya ubicación contraríe lo dispuesto en el Plan.

**SECCIÓN V**  
**ZONAS INDUSTRIALES**  
**APARTADO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 145.** La reglamentación de zonas industriales tiene por objeto promover las siguientes acciones:

I.- Dotar al Municipio del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad.

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.

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 específicas de control, considerando la eficiencia de la producción.

IV.- Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

**ARTÍCULO 146.** Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deben cumplir con los lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio requerido de impacto al tránsito, ambiental y de análisis de riesgo.

**ARTÍCULO 147.** Las zonas industriales se clasifican en:

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

**ARTÍCULO 148.** En las zonas industrial ligera (IL) se entenderá prohibida función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios. Los criterios que deberán preverse en su autorización son los siguientes:

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

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.

**ARTÍCULO 149.** En las zonas industrial media (IM) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

I.- Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas 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 o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos.

III.- Genera descargas de agua residual que requieren pretratamiento físico para cumplir con los requerimientos establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y /o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.

IV.- Generan residuos sólidos, que incluyen domésticos y de oficina, así como aquellos generados dentro del proceso, pero no son clasificados como peligrosos de acuerdo a la Normatividad Oficial Mexicana, quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como microgeneradoras de desechos peligrosos previa presentación del registro ante la autoridad ambiental.

**ARTÍCULO 150.** En las zonas industrial pesada (IP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

I.- Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que se consideran contaminantes al ambiente y/o a la salud de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, reglamentos u ordenamientos legales ambientales 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 en los predios colindantes.

III.- Emiten ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica que sobrepasen las Normas Oficiales Mexicanas y requieran establecer equipos o sistemas de control para no ser percibidos en los predios colindantes.

IV.- Emiten descargas de agua residual que por su flujo y/o contenido de contaminantes requieren otros tratamientos además de los físicos para cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y/o los estándares establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.

V.- Generen residuos sólidos y/o líquidos considerados como peligrosos de acuerdo a la Normatividad Oficial Mexicana.

VI.- Sean consideradas como riesgosas por la legislación estatal y/o municipal de protección civil.

**ARTÍCULO 151.** Los usos y destinos del uso de suelo permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en las Matrices de Zonificación Secundaria del Plan.

## **APARTADO II DE LOS LOTES INDUSTRIALES**

**ARTÍCULO 152.** La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios en las zonas industriales, serán los siguientes:

I.- Las existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes o Programas y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.

II.- Las nuevas autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este reglamento, se sujetarán a lo siguiente:

a).- Tratándose de industria ligera, tendrán un frente mínimo de 10 metros lineales y una superficie de 300 m<sup>2</sup> de área de producción;

b).- Tratándose de industria mediana, tendrán un frente mínimo de 20 metros lineales y una superficie de 1,200 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.

c).- Tratándose de industria pesada, tendrán un frente mínimo de 30 metros lineales y una superficie de 1,500 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.

### **APARTADO III DENSIDADES Y COEFICIENTES**

**ARTÍCULO 153.** Las densidades que resultan aplicables en las zonas industriales serán las previstas en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan, según el distrito en que se encuentren.

**ARTÍCULO 154.** Los coeficientes de ocupación de suelo y de uso de suelo aplicables a las zonas industriales serán las previstas en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan.

**ARTÍCULO 155.** En las zonas secundarias de espacios abiertos y áreas verdes, los equipamientos urbanos tendrán el coeficiente de ocupación de suelo (COS), coeficiente de utilización de suelo (CUS) y las alturas necesarios para su aprovechamiento. Su ubicación quedará establecida en las Matrices de Zonificación Secundaria del Plan.

**ARTÍCULO 156.** La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones será de 16 metros, la cual podrá ser modificada a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), conforme el siguiente procedimiento:

I.- La Autoridad emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto, tomando en cuenta los requerimientos de la zona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y los aspectos ecológicos.

II.- La Autoridad solicitará, a la Autoridad competente en materia de Protección Civil, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Autoridad en un término de ocho días hábiles y en caso de que no lo haga, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente.

III.- La Secretaría solicitará la opinión a la Dependencia encargada de la Ingeniería Vial Municipal, en los casos de alto impacto vial por motivo de la obra.

IV.- Hecho que esto fuera, la Autoridad elaborará el dictamen correspondiente, para presentarlo ante el R. Ayuntamiento, el cual en sesión ordinaria o extraordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta.

V.- Resuelto por el Ayuntamiento, y una vez recibida el acta de la sesión correspondiente, la Autoridad comunicará la resolución a los promoventes.



## **APARTADO IV MITIGACIÓN DE RIESGOS Y DEL IMPACTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 157.** La seguridad industrial tiene como objetivo prioritario la identificación y el control de sucesos no deseados, centrándose en el funcionamiento seguro de las instalaciones, a través de análisis de riesgos para la base de decisiones estratégicas enfocadas a la prevención y mitigación de accidentes, en función del nivel de seguridad admisible que se pretenda alcanzar.

**ARTÍCULO 158.** Las zonas industriales con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil Municipal en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Autoridad.

**ARTÍCULO 159.** En materia de seguridad industrial, las actividades de riesgos se clasifican en: de riesgo bajo, riesgo medio y riesgo alto.

**ARTÍCULO 160.** Las actividades de riesgo bajo son aquellas que manejan en cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y **Bienestar** y a las que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

Estas actividades no requieren someterse a una evaluación de riesgo urbano, debiendo cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento.

**ARTÍCULO 161.** Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan en cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y **Bienestar** y a las que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos:

- I.- Contar con instalaciones de acuerdo a normas aplicables en la materia.
- II.- Establecer un programa de capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano.

III.- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento.

IV.- Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:

- a).- Descripción del marco físico natural del entorno.
- b).- Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación.
- c).- Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación.
- d).- Análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
  1. Árbol de fallas; y
  2. Evaluación plasmada en cartografía.

**ARTÍCULO 162.** Las actividades de riesgo alto son aquellas que involucran materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad o acción biológica, puedan ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población ó a sus bienes cuando se manejan en cantidades iguales o superiores a la cantidad de reporte expedidas por la Secretaría de Gobernación en los listados vigentes sobre sustancias tóxicas y sustancia inflamables y explosivas respectivamente, y a los que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

Para la regulación de estas actividades, el municipio debe actuar en el ámbito de su competencia y de conformidad con los acuerdos de coordinación correspondientes con la autoridad federal y la autoridad estatal competentes.

Las actividades de riesgo alto están sujetas a la autorización previa del Gobierno Federal y a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, cuando estos últimos no se contrapongan al dictamen de la autorización Federal:

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a las normas aplicables.
- II. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano.
- III. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- IV. Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como la Ley Estatal correspondiente.
- V. Elaborar un plan de contingencia.

VI. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento.

VII. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

**ARTÍCULO 163.** Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasificarán de la siguiente manera:

I.- Clase I: Materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83° C o superior.

II.- Clase II: Materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38°C y 83°C.

III.- Clase III: Materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mmHg.

IV.- Clase IV: Materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetraceno; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetilidos, tetrasoles u ozónidos; y, los agentes oxidantes fuertes como ácido perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento. Deberán contar con la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

**ARTÍCULO 164.** Las definiciones que se deben tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

I.- Incineración lenta: La que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos o una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo.

II.- Incineración moderada: La que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad.

III.- Incineración libre: La que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos.

IV.- Incineración intensa: La que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor.

V.- Inflamación o explosión: La que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente; y

VI.- Punto de inflamación: la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.

**ARTÍCULO 165.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

**ARTÍCULO 166.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en las zonas industriales media y pesada, siempre que cumplan con las siguientes restricciones:

a).- Que las instalaciones se encuentren a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicio.

b).- Que su utilización o manejo debe realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles y alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deben contar con un sistema automático de extinción de incendios.

c).- Que la cantidad de manejo de estos materiales está limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente reglamento.

d).- Que el almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales se encuentre limitado a 12,500 litros de capacidad total mediante contenedores con capacidad máxima individual de 5,000 litros.

**ARTÍCULO 167.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase III, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en las zonas industriales Pesada, sin ninguna limitación, salvo por las siguientes previsiones, si las instalaciones se encuentran a una distancia de 120 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios.

**ARTÍCULO 168.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no pueden ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

**ARTÍCULO 169.** El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

I.- Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas.

II.- Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración permanente o eventual de cien o más personas.

III.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo.

IV.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.

V.- Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad.

VI.- Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-uno punto cinco kilómetros sobre la misma vía, contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento, y que éstas se ubiquen en aceras contrarias.

VII.- Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior.

VIII.- Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario.

IX.- Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

**ARTÍCULO 170.** El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

I.- Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras.

II.- Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos.

III.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo.

IV.- Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil.

V.- Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos.

VI.- Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración.

VII.- Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:

a).- Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas.

b).- Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.

VIII.- Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.

IX.- Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales.

X.- Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas.

XI.- Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

En zonas no urbanas, si el establecimiento se encuentra cerca de carretera federal o estatal a distancia menor de cien metros, contados a partir de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el costado que ve a ésta, debe ser delimitado por barda de mampostería, con una altura mínima de tres metros, pudiendo los demás costados ser delimitados con malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

En establecimientos con distancia mayor de cien metros de la tangente del tanque de almacenamiento más cercano al centro de carretera, el lindero que ve a ésta puede ser delimitado por malla ciclónica con una altura mínima de dos metros.

**ARTÍCULO 171.** Los niveles de sonido se medirán a través de la banda octava que constituye la norma para el análisis acústico que mide el intervalo de frecuencias para el oído humano.

En las zonas industriales media y pesada, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no debe exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos designados para la banda octava, que son fijados que se presenta a continuación:

**Niveles de Presión de Sonido Máximos Permitidos  
(en decibeles)**

Banda de Octavos (Ciclos por segundo)	Media	Pesada
20 a 75	79.00	80.00
75 a 150	75.00	75.00

150 a 300	68.00	70.00
300 a 600	56.00	58.00
1,200 a 2,400	51.00	53.00
2,400 a 4,800	47.00	49.00
Más de 4,800	44.00	46.00

**ARTÍCULO 172.** Las zonas industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

**ARTÍCULO 173.** Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deben cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y lo ordenado en el presente reglamento, así como con las normas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

**ARTÍCULO 174.** El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identifican y evalúan mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas en la materia, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

**ARTÍCULO 175.** Las zonas industriales media y pesada, en materia de control de aguas residuales y antes de cualquier tratamiento, deben cumplir con todos los parámetros señalados en las normas aplicables en la materia, a excepción de temperatura que puede estar entre 40 y 50°C, y pH entre 5 y 10, sólidos sedimentables menores a 20 ml/L y grasas y aceites menores a 150 mg/L.

En todos los casos, deben contar con un sistema de tratamiento adecuado a las características de las aguas residuales generadas para cumplir con las normas aplicables en la materia o la disposición que resulte aplicable según la normatividad antes señalada en el artículo anterior.

## **SECCIÓN VI DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**

**ARTÍCULO 176.** El área del Cerro del Topo Chico que se ubique a más de 700 metros sobre el nivel del mar, tendrá exclusivamente un destino de Uso de Suelo de parque de preservación e investigación ecológica.



## **SECCIÓN VII DEL IMPACTO VIAL**

**ARTÍCULO 177.** Los predios o edificaciones cuyos usos originen flujo vehicular y que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la licencia de uso de suelo, edificación y/o de construcción respectiva. Todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

**ARTÍCULO 178.** Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones del Plan y los que de éste deriven.

**ARTÍCULO 179.** El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de impacto vial, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

- I.- Elementos del contexto urbano, en donde se considere lo siguiente:
  - 1.- Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto: secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes, incluyendo reporte fotográfico.
  - 2.- Descripción del proyecto.
  - 3.- Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales.
  - 4.- Uso de suelo actual, normatividad y densidad de población.
  - 5.- Planos del proyecto.
  - 6.- Ubicación del área de influencia y puntos de control.
  - 7.- Rutas de transporte urbano.
  - 8.- Análisis de estacionamiento
  - 9.- Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo.
  - 10.- Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo.
  - 11.- Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.

II.- Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio.

III.- Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método ó software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis.

IV.- Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:

1.- Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control.

2.- Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-un año, deberá realizarse un análisis a 1-un año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total.

V.- Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro.

VI.- Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.

VII.- Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente.

VIII.- Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.

El estudio deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por ingeniero civil; debiendo anexar copia simple de cédula profesional que avale su especialidad. Este deberá estar firmado por el perito responsable de su elaboración y con su antefirma en cada una de sus fojas.

**ARTÍCULO 180.** La Autoridad evaluará los estudios de impacto vial que se presenten y, en su caso, resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

## **SECCIÓN VIII ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 181.** El estacionamiento es el espacio designado para la detención momentánea o temporal de vehículos y debe cumplir con las reglas aplicables.

**ARTÍCULO 182.** Conforme a la Ley, el Plan, los requerimientos de estacionamiento deben ser resueltos al interior de cada predio, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Requerimientos de Cajones de Estacionamientos.

Dicho espacio de estacionamiento será considerado como propio del uso de suelo del que se trate; en el caso de requerirse alguna medida de control en los accesos y salidas que requiera la instalación de dispositivos para tal fin, esto no deberá representar ningún costo o gasto extra para los usuarios de las instalaciones comerciales, de servicio o en su caso industriales.

Los giros, núcleos o centros comerciales que cumplan en su totalidad con los requerimientos sobre los cajones de estacionamiento establecidos en este Reglamento respecto a todas y cada una de las actividades y giros desarrollados en su interior, únicamente en el caso que se presenten una excedencia de cajones de estacionamiento, éstos pueden ser concesionados o administrados por su propietario y ser utilizados como estacionamiento público, independizando los ingresos y salidas de los inicialmente otorgados por la norma para el funcionamiento del giro o actividad, debiendo contar con un Dictamen de Trazo, Usos y Destinos procedente para tal efecto.

**ARTÍCULO 183.** Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, debe satisfacer la norma de cajones de estacionamiento en su propio predio o edificación.

No se permitirá el derribo de árboles que se ubiquen dentro del predio con el objeto de ubicar en su lugar cajones de estacionamiento para satisfacer la demanda.

**ARTÍCULO 184.** Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, deberán cumplir con lo establecido en el artículo 183 y también quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley que resulte aplicable, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 185.** Las edificaciones construidas en predios que tengan un uso diferente al habitacional unifamiliar, ubicados en esquinas, podrán tener un acceso o una salida por la calle lateral, siempre y cuando:

a.- El acceso o la salida no de frente a un predio con Uso unifamiliar.

b.- Pueda convertirse tanto el acceso en salida como la salida en acceso.

En ningún caso se permitirá una construcción que estimule o aliente el flujo vehicular sobre una calle con Uso habitacional unifamiliar.

**ARTÍCULO 186.** Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAS a partir del desplante del edificio.

**ARTÍCULO 187.** En zonas o calles declaradas peatonales, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 188.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

## **APARTADO I REQUERIMIENTOS**

**ARTÍCULO 189.** El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como las áreas para maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Autoridad.

**ARTÍCULO 190.** En las zonas comerciales y de servicios, de los centros metropolitano y subcentros, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo del 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el requerimiento restante en otros predios, debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

I.- Que ambos predios no se encuentren a una distancia mayor a 150-ciento cincuenta metros.

II.- Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades subcolectores o de mayor jerarquía.

III.- Que los propietarios de dichos predios obtengan previamente su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito ante la dependencia correspondiente. Cuando esto no se pueda comprobar, se deberá tramitar y obtener la autorización del uso de suelo, edificación y/o construcción para dicho uso, en términos de lo exigido por la Ley.

IV.- En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento ratificado ante notario público, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V.- Colocar letreros en el predio señalando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

Esta disposición no aplica para autorizaciones de uso de suelo y construcción nuevas.

**ARTÍCULO 191.** Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicios e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos y señalados en el Plan.

**ARTÍCULO 192.** En los establecimientos que se dediquen al giro de educación básica, deberá disponer de un espacio tipo andén para la entrada y salida de los alumnos sin afectar el tránsito regular de la vía pública; la longitud del andén se determinará para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, o la dependencia que ésta designe.

**ARTÍCULO 193.** Los giros de Lavado de Autos (conocidos popularmente como Car Wash) y Restaurantes de comida para llevar (autoservicio) deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinarán su dimensión y características para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, o la dependencia que ésta designe.

**ARTÍCULO 194.** Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar la flotilla de vehículos de servicio propio, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

**ARTÍCULO 195.** Los salones de eventos, fiestas infantiles y similares, deberán cumplir en su interior con un cajón de estacionamiento por cada 10-diez metros cuadrados, ya sean construidos o no construidos, entendiendo por éstos aquellas áreas libres utilizables para la recepción de personas en los eventos de que se trate.

**ARTÍCULO 196.** La demanda de cajones de estacionamiento tratándose de solicitudes para uso o cambio de usos del suelo para edificaciones existentes puede garantizarse también de la siguiente manera:

La demanda de cajones de estacionamiento puede ser de acuerdo al aforo de personas, para el desarrollo de las actividades comerciales, industriales o de prestación de servicios a que fueron autorizados, más la demanda del personal que operarán en el giro promovido; y cuando el giro lo requiera, debe contar con el área de carga o descarga, así como el área de resguardo de vehículos cuando el giro por su funcionamiento requiera de estos para la distribución de sus productos o para la prestación de sus servicios.

**ARTÍCULO 197.** En edificaciones existentes, cuando en un mismo predio se tengan usos del suelo y/o edificios múltiples y desfasados en horarios, la Autoridad podrá autorizar que el área de estacionamiento sea menor que la suma total de los requerimientos sin que ésta sea menor al requerimiento mayor de las partes individuales.

**ARTÍCULO 198.** Los conjuntos urbanos habitacionales deberán cumplir con la norma de cajones de estacionamiento que se establecen para las edificaciones habitacionales multifamiliares.

**ARTÍCULO 199.** Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación, curriculares y extracurriculares; de asistencia social; hospitalarios, centros y consultorios médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centro de eventos, centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Deberá presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas.

**ARTÍCULO 200.** Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

## **APARTADO II DIMENSIONES**

**ARTÍCULO 201.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.5 metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 7 metros.

**ARTÍCULO 202.** Los cajones para estacionamiento de automóviles en batería (uno al lado de otro), medirán cada uno cuando menos 5-cinco metros de largo y 2.70-dos metros con setenta centímetros de ancho. Los cajones para estacionamiento de automóviles en cordón (uno detrás de otro), medirán cada uno cuando menos 6-seis metros de largo por 2.80-dos metros y ochenta centímetros de ancho. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 5-cinco metros de largo por 2.50-dos metros y cincuenta centímetros de ancho, cuando sean en batería; y cuando menos 6-seis metros de largo por 2.60-dos metros y sesenta centímetros de ancho, cuando estén en cordón.

Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente y su diseño será de tal forma que ningún vehículo estacionado en un cajón señalado, pueda obstaculizar la entrada o salida de otro vehículo debidamente estacionado, ni el franco acceso al local. Cada área de estacionamiento deberá tener entrada y salida libre e independiente.

**ARTÍCULO 203.** En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:

- I.- Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.
- II.- La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3 metros por carril.
- III.- Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 metros al eje y una anchura mínima libre de 3.50 metros.
- IV.- Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 %.
- V.- La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65 metros y en los demás pisos de 2.20 metros.
- VI.- Si las rampas comunican hacia las zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Asimismo si

utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

V.- Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6 % máximo de pendiente.

**ARTÍCULO 204.** 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° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m.). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90° grados, el largo será determinado por la Secretaria de Obras Publicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

**ARTÍCULO 205.** Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de seis metros (6.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros (3.00 m.)

**ARTÍCULO 206.** En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

**ARTÍCULO 207.** El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.5 metros, solamente cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida); en caso de que sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 7.00 metros.

El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen éstos. Para cajones de estacionamiento dispuestos a 90° con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00 metros, para cajones dispuestos 60° deberá ser de 5.00 metros, para cajones dispuestos a 45° o menos deberá ser de 4.00 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00 metros.



### **APARTADO III CAJONES ESPECIALES**

**ARTÍCULO 208.** Respecto a los cajones para vehículos de personas con discapacidad, se aplican los siguientes lineamientos:

I.- Se deben poner señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.

II. En los edificios de estacionamientos se deben ubicar dos cajones reservados y exclusivos para vehículos de personas con discapacidad, y éstos deberán ser claramente identificados y ubicados al frente de los elevadores, por nivel o por piso. Si no existen elevadores, se debe prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que dé acceso a la salida del edificio.

III. En los estacionamientos abiertos se debe prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados deben ser dos obligatoriamente y ubicarse lo más cerca posible a la entrada del edificio.

**ARTÍCULO 209.** En lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas adultos mayores y mujeres embarazadas. Las fracciones contarán como una unidad.

Por cada 4 cajones de estacionamiento podrá haber 1 para vehículos compactos.

**ARTÍCULO 210.** Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

### **CAPÍTULO III PREVENCIÓN DE RIESGOS**

**ARTÍCULO 211.** Todos los usos del suelo o edificios con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil Municipal en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo

máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Autoridad.

**ARTÍCULO 212.** No se permitirá el desarrollo urbano, los usos y destinos del suelo y edificios en terrenos que tengan las siguientes características:

- I.- Existencia de aluviones naturales recientes, profundos o superficiales o todo tipo de relleno artificial no consolidado.
- II.- Que sean cauces o lechos de ríos, arroyos o escurrimientos.
- III.- Faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, en especial las que tengan sus estratos y fracturas o fallas orientadas en la misma dirección de las pendientes del suelo.
- IV.- Zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad.
- V.- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil.
- VI.- Suelos expansivos, colápsales, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos o con alto contenido orgánico.
- VII.- Suelos con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 45%.
- VIII.- Suelo localizado por debajo de 5 metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de 20 metros de sección.
- IX.- Suelos con tendencia a ser inundados.

**ARTÍCULO 213.** Se deberán aislar térmicamente, acústicamente y visualmente las edificaciones que generen los siguientes subproductos como resultados de las actividades realizadas en ellos:

- I.- Ruidos mayores a 60 decibeles entre las 8 y las 22 horas, o bien 55 decibeles entre las 22 y las 8 horas medidos en los límites del predio o lote.
- II.- Sacudimientos mayores de 2º grado Richter o efectos de 3er grado mercalli;
- III.- Radiaciones externas de más de 25º C.
- IV.- Luz continúa de más de 500 lúmenes o 200 lúmenes con luz intermitente.
- V.- Polvos y humos que ensucien los parámetros y cubiertas de las construcciones aledañas.

**ARTÍCULO 214.** Los usos del suelo y edificios para viviendas deberán estar alejados como mínimo a:

- I.- 50 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- II.- 50 metros de una vía férrea.
- III.- 20 metros de las vías de acceso controlado.
- IV.- 30 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.

- V.- 50 metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión.
- VI.- 150 metros de zonas industriales pesadas o semipesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- VII.- 100 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
- VIII.- 50 metros de gasolineras.
- IX.- 100 metros de gaseras.
- X.- 100 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
- XI.- 20 metros de zonas de preservación o conservación ecológica.
- XII.- Y los demás requisitos que establezca la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 215.** Las zonas industriales que cuentan con uso de suelo predominantemente industrial, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 metros. La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o estancias numerosas de personas.

**ARTÍCULO 216.** Las zonas industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

**ARTÍCULO 217.** Los usos del suelo y edificios industriales en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos se deberán prever reservas territoriales dentro de sus predios o lotes para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

**ARTÍCULO 218.** Las zonas industriales media y pesada tendrán como lineamiento esencial la creación y conservación de arboledas de amortiguamiento a fin de controlar islas de calor y contaminación del aire.

**ARTÍCULO 219.** Se entenderá que los árboles constituyen parte de la imagen urbana y que forman parte del marco visual de sus habitantes. No obstante, la autoridad podrá conceder autorización para derribar arboles urbanos, cuando se actualice, los siguientes:

- a).- Árboles peligrosos para casas, edificios, obras públicas y la vialidad.
- b).- Árboles que dañan obras de servicio público.
- c).- Árboles que dañan fachadas de edificios o monumentos históricos.
- d).- Construcción o ampliación de calles, avenidas u otras obras de infraestructura vial.

- e).- Construcción o remozamiento de unidades habitacionales o edificios.
- f).- Obstrucción de la iluminación.
- g).- Árboles muertos.
- h).- Árboles plagados o enfermos.
- i).- Espaciamiento entre árboles.
- j).- Reemplazo por cambio de especie.

## **SECCIÓN I SISTEMAS CONTRA INCENDIOS**

**ARTÍCULO 220.** Los edificios con cinco o más niveles y quince metros de altura deberán contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, o no cubiertas adosadas al exterior, con la puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso. Los edificios con alturas mayores a 60 metros deberán contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

**ARTÍCULO 221.** Los edificios comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas deberán contar con un extinguidor por localidad o superficie de hasta 300 metros cuadrados, o en su caso, hidrantes equipados con manguera para cubrir como mínimo la misma área señalada anteriormente. En todos los casos, los edificios deberán estar dotados de cisternas independientes o sobre dotación hidráulica en sus depósitos normales para su potencial uso contra incendios a través de un sistema de bombeo independiente y automático al abrir cualquier válvula de emergencia. En edificios de alto riesgo, el mínimo de volumen hidráulico contra incendio deberá ser de 20,000 litros. En los alrededores de los edificios con altura mayor a 30 metros, deberá contarse con espacios en la vía pública para maniobra de tendido de mangueras y escaleras telescópicas, además de localizar hidrantes simples o siameses hacia el exterior conectados al sistema hidráulico de emergencia.

## **SECCIÓN II RIESGOS GEOLÓGICOS**

**ARTÍCULO 222.** Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, quedarán sujetas a lo siguiente:

- I.- Elaboración de los estudios técnicos especializados que la Autoridad competente estime necesarios, para poder determinar la factibilidad de la acción de desarrollo solicitada.
- II.- Desarrollo y costeo de las obras y acciones de mitigación o remediación que la autoridad establezca necesarios en base a los estudios técnicos especializados.

Los estudios requeridos podrán ser solicitados para otras áreas de la ciudad que presenten algún tipo de vulnerabilidad, según lo señalen el Atlas de Riesgo, el Plan y los demás estudios, planes y programas sobre riesgos y vulnerabilidad.

**ARTÍCULO 223.** Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en zonas que presenten susceptibilidad o condiciones de riesgo, deberán contener lo siguiente:

I. Estudio Geológico – Geotécnico. Deberá contener la descripción de la Geología Regional, Geología Local a detalle, Geohidrología, Análisis de Discontinuidades y de Estabilidad de cada Talud en aquellos casos que realicen cortes para viviendas y lotificación, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

- a).- La información de campo será vaciada y representada en un Mapa Geológico georeferenciado, mostrando los resultados de la cartografía a detalle donde además se ubiquen los elementos estructurales del sitio. Con base a la información que se presente en el Mapa Geológico se ubicarán y construirán Perfiles o Secciones Geológicas en aquellos sitios donde se ubicarán los cortes de los taludes y vialidades. Los perfiles deberán representar la litología, su posición estructural, el corte del talud, vialidades y la zona donde se ubican las construcciones. Dichos perfiles deben estar señalados en el plano geológico.
- b).- Con base en la información levantada en el campo, se deberán determinar las direcciones e inclinaciones de los taludes propuestos para las vialidades y las demás obras civiles y ubicarlos (georeferenciados) en el mapa.
- c).- Analizar las direcciones y densidad de las diaclasas o fallas del sitio para identificar las áreas susceptibles a presentar riesgo de deslizamiento en su relación con los cortes de los taludes existentes y los proyectados. En los casos donde los métodos geométricos no sean suficientes para las determinaciones de estabilidad de taludes, deberán aplicarse otros métodos matemáticos o computacionales para las determinaciones del factor de seguridad. Los datos estructurales tendrán que ser incluidos en el reporte en forma de tablas, representarlos en estereogramas y señalar los sitios donde fueron levantados.
- d).- Con la información de la cartografía geológica, la construcción de perfiles o secciones, el análisis de discontinuidades y de estabilidad de taludes, indicar en un plano denominado de Riesgos Geológicos, aquellos sitios donde el peritaje resuelva que son áreas de riesgo las cuales serán consideradas como No Urbanizables. Estas áreas deben de estar claramente señaladas indicando la superficie total correspondiente.
- e).- Alrededor de las áreas consideradas como de riesgo, deberán señalarse áreas de amortiguamiento. En los sitios donde el perito determine condiciones de riesgo, se deberán de presentar los estudios y medidas geotécnicas a aplicar para la remediación del sitio.

f).- En aquellos sitios donde se presume un nivel freático somero o poco profundo, o en donde se localicen manantiales o manifestaciones del agua subterránea y para la detección a profundidad de discontinuidades, cavernas, fallas o fracturas deberán realizarse sondeos geofísicos para descartar probables riesgos en las zonas de urbanización y/o construcción de vivienda. El registro geofísico también determinará la secuencia estratigráfica y litológica del terreno así como la presencia de humedad o saturación por agua en el subsuelo.

g).- En algunos sitios, cuando durante la ejecución de las obras surja un afloramiento de mantos freáticos en algún punto del desarrollo, deberán suspenderse de inmediato las obras, debiendo de reevaluarse el o los estudios correspondientes, presentando ante esta Autoridad, la remediación sustentada más adecuada la cual deberá contener las observaciones del sitio tales como: los aspectos del relieve del o los predios, diferencias de altura, dirección de los desniveles, calidad de la roca así como consideraciones o recomendaciones de más estudios si es el caso de que la roca o el suelo presente condiciones de inestabilidad por la combinación de la fábrica estructural y las direcciones de corte o presencia de suelos inestables.

h).- El estudio geotécnico debe contener el proyecto de la construcción y/o edificación o el urbanístico del fraccionamiento para ubicar los predios, vialidades y demás áreas dentro de los perfiles geológicos.

i).- En los casos particulares donde el peritaje resuelva que las condiciones del predio o una parte del predio no son propicias para el desplante de una construcción y/o edificación o de una parte de un fraccionamiento, deberá notificarlo al propietario y a la Autoridad mencionando las causas y conclusiones en el Estudio.

II.- Estudio de Mecánica de Suelos y/o Rocas. Los resultados y recomendaciones, sobre la capacidad de carga del terreno, deberán ser acatados de acuerdo a las propiedades físicas del sustrato donde serán desarrolladas las construcciones, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

a).- El estudio deberá contener la siguiente información:

1.- Croquis de localización del Lote o Fraccionamiento.

2.- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio, acompañado de fotografías de los registros geotécnicos.

3.- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.

4.- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).

5.- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para

garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.

6.- Estas características del comportamiento mecánico del suelo se obtendrán con base a las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.

7.- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.

8.- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.

9.- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.

10.- En función del tipo de suelo y el tipo del proyecto, deberá evaluarse el efecto de la infiltración del agua desde la superficie hacia los estratos arcillosos de conducta expansiva y proponer las soluciones para evitar o mitigar este problema.

11.- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el perito o peritos geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la construcción y/o edificación o fraccionamiento, atendiendo a un criterio geométrico, tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar.

12.- La información deberá ser entregada de forma impresa y digital, precisando el o los responsables de los estudios, anexando copia de cédula profesional, firma en original y antifirmas en cada una de sus fojas.

b).- En los casos donde el perito resuelva la necesidad de aplicar un método geofísico para la prospección indirecta del subsuelo a mayor profundidad, deberá hacer del conocimiento de la Autoridad, el método, la descripción y resultados del mismo.

c).- En zonas donde la exploración de suelos obtenga espesores potentes de arcillas de conducta plástica, será necesario que los Estudios indiquen las medidas de remediación de suelos colapsables, expansivos o de conducta plástica para evitar daños por asentamientos o deformación por saturación o pérdida de agua subterránea (o de infiltración). Se deberá informar por escrito a la Autoridad, el seguimiento y cumplimiento de dichas medidas por parte de un Técnico o Laboratorio designado por la Empresa o el Proyecto, las cuales deberán ser registradas en una bitácora.

d).- En los casos de nivel freático somero, se deberán diseñar obras de captación, conducción y disposición final del agua.

e).- Aquellos fraccionamientos y/o desarrollos multifamiliares ubicados en predios con pendientes mayores al 30-treinta por ciento y menores o iguales al 45-cuarenta y cinco por ciento, los estudios geológicos presentados deberán estar certificados por el Servicio Geológico Mexicano y/o una institución académica especializada en el área.

III.- Estudio Hidrológico. Para cualquier utilización y aprovechamiento del suelo en las zonas Especiales de Desarrollo, y en aquellas con características o condiciones de riesgo Hidrometeorológico, según lo indicado por el Atlas de

Riesgo, se deberá presentar previamente a su autorización, el estudio hidrológico en materia de drenaje pluvial, el cual deberá contener además de la identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

a).- Descripción del Proyecto.

- 1.- Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
- 2.- Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
- 3.- Obras a realizar.

b).- Datos del proyecto pluvial:

- 1.- Antecedentes;
- 2.- Objetivos;
- 3.- Problemática; y
- 4.- Descripción del proyecto.

c).- Criterios pluviales:

- 1.- Métodos utilizados y su fundamento; y
- 2.- Especificaciones utilizadas.

IV.- Análisis hidrológico:

- 1.- Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
- 2.- Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años; y
- 3.- Análisis de arrastre de sedimentos.

V.- Proyecto hidráulico:

1.- Red pluvial primaria:

- a).- Estructura de captación;
- b).- Estructura de retención de azolves;
- c).- Estructura de regulación;
- d).- Estructura de conducción o canalización;
- e).- Registros o pozos de visita;
- f).- Estructura de disipación de energía; y
- g).- Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.

2.- Red pluvial secundaria:

- a).- Capacidad hidráulica de las calles;
- b).- Imbornales o estructura de captación;
- c).- Estructura de conducción o canalización; y
- d).- Estructura de conexión a red pluvial primaria.

3.- Derechos de paso de drenaje pluvial:

- a).- En cañadas naturales;



- b).- En lotes o predios; y
- c).- Otros.

#### VI.- Información cartográfica:

- 1.- Plano topográfico con la ubicación del predio, indicando las cuencas hidrológicas aportadoras de agua y en caso de ubicarse el predio en colindancia a áreas naturales protegidas señalar su ubicación georeferenciada con respecto a los límites con dichas áreas.
- 2.- Plano topográfico actualizado del predio, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1-uno o 5-cinco metros, en función de la superficie y lo accidentado del terreno.
- 3.- Plano de diseño del drenaje pluvial, conteniendo: las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión; 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); el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas; las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades; y en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial, presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes. El plano se deberá presentar en forma impresa y digital en formato Autocad.

#### VII.- Conclusiones y recomendaciones:

- 1.- Resumen de resultados;
- 2.- Conclusiones; y
- 3.- Recomendaciones.

Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos hidrometeorológicos:

- 1.- El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
  - 2.- El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas;
  - 3.- Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.
- Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

VIII. Cuando se trate de proyectos de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la

solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales.

**ARTÍCULO 224.** Los proyectos de vialidades, fraccionamientos, edificaciones y demás obras o acciones, en zonas susceptibles a riesgos conforme lo previsto en este apartado, deberán sujetarse a los lineamientos indicados en la Ley, el presente Reglamento, debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, de los programas y trabajos realizados.

**ARTÍCULO 225.** En los casos no señalados por los artículos anteriores, y siempre que no impere la consecución de algún riesgo, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos.

Al solicitarse la factibilidad de uso de suelo para un predio que se encuentre en una zona de las reguladas en este capítulo, deberán acompañar de manera irrestricta los estudios geológicos e hidrológicos correspondientes.

#### **CAPÍTULO IV DEL IMPACTO AMBIENTAL, DICTÁMEN Y CLASIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 226.** Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales y de servicio en función de las características siguientes:

I.- **ACTIVIDADES INOCUAS.** Son aquellas actividades en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan algunas de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional.

1.- Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 18:00 horas.

2.- No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo.

3.- No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica, ni contaminación visual.

4.- 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.

5.- Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).

6.- No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.

7.- En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas.

8.- Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga.

9.- Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio.

II.- **ACTIVIDADES MOLESTAS.** Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1.- 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) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.

2.- 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.

3.- 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.

4.- Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial.

5.- No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.

6.- Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas.

7.- Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas.

8.- Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga.

9.- Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

III.- **ACTIVIDADES CONTAMINANTES.** Son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

1.- 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.

2. 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.
- 3.- 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.
- 4.- Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, 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 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.
- 5.- No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.
- 6.- Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas o más.
- 7.- Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas.
- 8.- Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga.
- 9.- Requiere resolutive de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

IV.- ACTIVIDADES PELIGROSAS. 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:

- 1.- 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).
- 2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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.

6.- Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales.

7.- 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.

8.- Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal.

9.- Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga.

10.- Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.

**ARTÍCULO 227.** Es requisito previo para la obtención de las autorizaciones a que se refiere este Reglamento, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por la Autoridad competente, los cuales en su estructura y alcance legal deberán de ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

**ARTÍCULO 228.** La Autoridad podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones. El titular de la autorización o licencia deberá de cumplir con todas las medidas de mitigación.

**ARTÍCULO 229.** Para obtener la licencia de uso de suelo, construcción o la licencia de uso de edificación para funciones que desplieguen actividades que generen de

impacto en el ambiente conforme el presente capítulo, se requerirá la realización del estudio de impacto ambiental, el cual deberá contener lo siguiente:

I. Datos generales, precisando:

- a.- Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
- b.- Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
- c.- Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
- d.- Fecha de realización del estudio.
- e.- Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

II. Descripción y análisis del proyecto señalando:

- a.- Situación actual del lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo del lote o predio y del entorno en un área de cien metros alrededor del mismo u otras características del lote o predio que indique la Autoridad.
- b.- Descripción del proyecto.
- c.- Análisis, síntesis y conclusiones.

III. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

- a.- 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 la operación de la misma.
- b.- El impacto del proyecto durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma, en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

IV. Medidas de mitigación:

- a.- Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados en cada etapa.

V. Plano topográfico del predio con curvas de nivel cuando menos a cada metro indicando:

- a.- La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas.
- b.- Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
- c.- 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.

d.- Por escrito, 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 por éste motivo se pueda ocasionar.

e.- El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

VI. Fotografía aérea reciente indicando:

a.- La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto.

b.- Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán.

VII. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 metros de altura. Manifestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

**ARTÍCULO 230.** Para los fraccionamientos conjuntos urbanos, o regímenes de propiedad en condominio se requerirá un estudio de impacto ambiental que deberá contener lo siguiente:

I. Datos generales, precisando:

a.- Nombre o razón social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.

b.- Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.

c.- Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.

d.- Fecha de realización del estudio.

e.- Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

II. Descripción y análisis del proyecto señalando:

a.- Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, otros.

b.- Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes.

- c.- Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras.
- d.- Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto.
- e.- Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.

III. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:

- a.- 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 en su caso la edificación, durante el proceso de construcción y al terminar la construcción.
- b.- El impacto del proyecto durante el proceso de construcción y al terminar la construcción en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

IV. Medidas de mitigación:

- a.- Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo.
- b.- Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción.

V. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada metro en terrenos planos; y a cada cinco metros en terrenos accidentados, indicando:

- a.- La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas.
- b.- Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
- c.- 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.
- d.- Por escrito, 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 por éste motivo se pueda ocasionar.
- e.- El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con 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 reciente indicando:

- a.- La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto.
- b.- Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán;



VII. Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a un metro con veinte centímetros de altura. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 231.** El Municipio ejercerá sus atribuciones en materia de conservación y aprovechamiento sustentable de la vegetación en el territorio, para el otorgamiento de permisos, concesiones y, en general, de toda clase de autorizaciones que prevé el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 232.** Para efectos de este Reglamento, se define como árbol, cualquier especie vegetal perenne, que posea un diámetro de tallo superior a los cinco centímetros, medido a 1.5 metros de altura.

**ARTÍCULO 233.** Queda estrictamente prohibido talar, derribar, mutilar, podar excesivamente o atentar contra la salud de cualquier árbol, en cualquier localización, sin permiso de la **Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente**.

Se deberá contar con el permiso correspondiente de la **Secretaría** para trasplantar un árbol.

**ARTÍCULO 234.** La Secretaria, vigilará la tala, poda, deshierbes, trasplante de árboles, y supervisará la reposición de la cubierta vegetal que se ordene al efecto. Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, envenenamiento, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

**ARTÍCULO 235.** Los desmontes para la construcción de calles, pasos peatonales, introducción de servicios, deslindes y trabajos topográficos, deberán contar con el permiso respectivo de la Autoridad Federal y/o Estatal y/o Municipal de la materia en su caso.

**ARTÍCULO 236.** La tala o trasplante de árboles implica la obligación de reponerlos.

**ARTÍCULO 237.** Deberán plantarse árboles en reposición de aquellos árboles que se derriben con permiso. La reposición se hará compensando el área transversal del

tronco de árboles derribados, con la misma área transversal del tronco de árboles de 2 (2") pulgadas de diámetro, por dos metros de altura. Dicha reposición deberá hacerse con las especies que señale la **Secretaría**.

**ARTÍCULO 238.** Cuando se traslade un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, se procurará que éste quede resembrado en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, en un sitio cercano a donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo señalará la **Secretaría**.

**ARTÍCULO 239.** En toda Licencia de Uso de Edificación y/o de Construcción se incluirá la obligación de sembrar un árbol por cada 50.00 metros cuadrados de construcción cerrada.

En las áreas abiertas de estacionamiento, excluidas las azoteas, deberán sembrarse, además, el número de árboles suficiente para completar un mínimo de uno por cada cuatro cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 240.** Quien ejerza una autorización para un fraccionamiento, deberá demostrar ante la **Secretaría**, el cumplimiento de las obligaciones relativas a arborización impuestas en dicha autorización, como requisito previo a la recepción del mismo por la autoridad municipal.

## **TÍTULO TERCERO. DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 241.** Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes.

**ARTÍCULO 242.** Las edificaciones comerciales o de servicios deben exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas.

**ARTÍCULO 243.** Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano y/o de protección ambiental, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que

no tendrán obligación de pagar indemnización alguna y el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los infractores.

La autoridad competente requerirá a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior para que se ajuste a lo dispuesto en el mismo; en caso de no hacerlo en el plazo de 3-tres días o el que le sea fijado, se procederá en los términos de este artículo.

## **CAPÍTULO II LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

### **SECCIÓN I NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL**

**ARTÍCULO 244.** Es facultad exclusiva del Ayuntamiento decidir los nombres de los parques, plazas, jardines, avenidas, calles y demás espacios de uso común, o de los bienes afectos a un servicio público dentro del territorio municipal, mediante el mecanismo que se implemente para tal efecto.

**ARTÍCULO 245.** El número oficial de los predios, será asignado por la Autoridad, trámite que podrá ser solicitado conjuntamente con el alineamiento.

**ARTÍCULO 246.** En cuanto a la forma y características del número oficial, éste será de una altura mínima de 15 centímetros, independientemente del tipo de material; deberá ser colocado en un lugar visible desde el exterior y precisamente en el frente del predio.

**ARTÍCULO 247.** Es obligación del Ayuntamiento, por conducto de la Autoridad, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial en el Municipio. Corresponderá al Ayuntamiento la colocación y mantenimiento de la nomenclatura de calles y espacios públicos. Los fraccionadores tendrán la obligación de colocar la nomenclatura oficial en las calles de los fraccionamientos de nueva creación. Dicha nomenclatura deberá ser colocada a una altura mínima de 2.50 metros, en postes metálicos. Se utilizarán láminas galvanizadas y pintadas o material similar o de mejor calidad, de veinte por ochenta centímetros, rotuladas por ambas vistas, las cuales deberán cumplir con las características que dicte la Autoridad. El fraccionador, en razón de las características de la urbanización, podrá proponer el diseño, material y ubicación de la nomenclatura.

Si se recurre a la colocación de placas, se utilizarán materiales no corrosivos, poco intemperizables y de difícil destrucción, sin que se permita la pinta de muros, guarniciones o banquetas. Estas deberán permitir una fácil lectura a una distancia de 20.00 metros, debiendo contener el nombre de la calle, código postal, el nombre de la colonia o fraccionamiento de que se trate, así como indicar la orientación

magnética y el rango de la numeración oficial de dicha calle, y se apegarán a lo siguiente:

- I.- En intersección de dos vialidades, un mínimo de cuatro placas.
- II.- En intersecciones mayores a dos vialidades, una placa por cada calle antes y después de la intersección.

**ARTÍCULO 248.** Cuando sea de interés público o de ordenamiento urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual deberá notificar al propietario. Es obligación de este último la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije para ello.

Al mismo tiempo, la Autoridad, notificará de este cambio a la dependencia del Servicio Postal Mexicano que corresponda, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, **al Instituto Registral y Catastral**, a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

Los cambios de nomenclatura se publicarán en la Gaceta Municipal.

## **SECCIÓN II ALINEAMIENTOS**

**ARTÍCULO 249.** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso y con la futura vía pública determinada en los planos oficiales y proyectos legalmente aprobados.

**ARTÍCULO 250.** Para obtener el alineamiento el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I.- Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el uso del suelo que se pretende.
- II.- Croquis de la ubicación del predio, indicando las vialidades circundantes.
- III.- Realizar el pago de los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 251.** La Autoridad expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial.

Si entre la expedición de las constancias que se encuentren vigentes y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

**ARTÍCULO 252.** Cuando en la intersección de las calles no esté prevista la formación de ochavos, se restringirá para este efecto el área de construcción de los predios ubicados en las esquinas respectivas, dejándose libre el espacio que corresponda entre los alineamientos de las calles concurrentes, a fin de que para seguridad y facilidad de tránsito se eviten los inconvenientes de intersección en ángulo recto y se aumente el margen de visibilidad, conservándose para los peatones el ancho de ambas banquetas.

**ARTÍCULO 253.** Se podrá negar la expedición de constancias de alineamientos a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

**ARTÍCULO 254.** Un alineamiento oficial puede ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes, sobre la planificación urbana del municipio, de acuerdo al Plan o programas de desarrollo urbano municipal.

### **SECCIÓN III LICENCIA DE USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 255.** La licencia de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo específico de un predio, de acuerdo al Plan y a la Ley.
- II. Establecer las normas de planificación, las restricciones de orden urbanístico, y fijar aquellas que se refieren a la preservación natural y la protección al ambiente.

**ARTÍCULO 256.** Para utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere la licencia municipal de uso de suelo que constituye requisito previo para solicitar la licencia de construcción. Sin embargo, ambas licencias se pueden solicitar en un solo trámite, presentando la documentación correspondiente a cada trámite.

**ARTÍCULO 257.** Para obtener una licencia de uso del suelo el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I.- Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el uso del suelo que se pretende.

- II.- Original y copia del título que acredite la propiedad y posesión del predio o lote, debidamente inscritos en el **Instituto Registral y Catastral**;
- III.- Tratándose de personas físicas:
  - a).- Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
  - b).- En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.
- IV.- Tratándose de personas morales:
  - a).- Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- V.- Pago del impuesto predial actualizado.
- VI.- Plano de localización del predio.
- VII.- 4 cuatro fotografías exteriores del predio.
- VIII.- En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100-cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.
- IX.- Realizar el pago de los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 258.** La Autoridad analizará y evaluará la documentación allegada considerando la Ley, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano aplicables y en su caso, estudios especializados en función del impacto e importancia de cada caso y dictará una resolución en la cual podrá:

- I.- Autorizar la solicitud.
- II.- Autorizar de manera condicionada la solicitud, señalando los requerimientos que deban cumplirse.
- III.- No autorizar la solicitud.

**ARTÍCULO 259.** La Autoridad entregará al interesado la Resolución junto con la licencia firmadas por el titular y debidamente selladas en el caso de las fracciones I y II del Artículo anterior y solamente la Resolución firmada y sellada en el caso de la Fracción III del Artículo señalado.

## **SECCIÓN IV LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 260.** La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Autoridad mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción

previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

**ARTÍCULO 261.** Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Autoridad, de conformidad con la Ley, la siguiente documentación:

- I.- Solicitud por escrito en el formato oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio y especificando el uso que se pretende, la distribución de áreas se pretende realizar en el predio con firma del propietario o poseedor.
- II.- Ocho copias del plano en el formato oficial en que se determine el uso específico de cada área de la edificación, indicando la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas.
- III.- Antecedentes del lote o predio (en caso de que existan).
- IV.- Fotografías del inmueble fecha reciente, 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio.
- V.- Documento Legal que acredite la propiedad y la posesión.
- VI.- Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial.
- VII.- Tratándose de persona física:
  - a).- Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados).
  - b).- En su caso, poder que acredite las facultades del Apoderado o representante.
- VIII.- Tratándose de persona moral:
  - a).- Acta constitutiva.
  - b).- En su caso la última modificación.
- IX.- Dictamen de impacto vial en los términos del presente reglamento.
- X.- El estudio de impacto ambiental en los casos a los que sea necesario.
- XI.- Visto Bueno de Protección Civil Municipal o en su caso, programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil.
- XII.- Comprobante de pago de derechos municipales.
- XIII.- Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

## **SECCIÓN V LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 262.** Solo se concederá licencia de construcción cuando la solicitud y proyectos respectivos sean suscritos por el propietario o propietarios del inmueble y un Director Responsable de Obra y que cumpla con los requisitos señalados en este Reglamento así como del ordenamiento aplicable.

**ARTÍCULO 263.** A la solicitud de licencia de construcción de obra nueva deberá acompañar las siguientes documentos:

- I.- Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el trámite.

- II.- Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el **Instituto Registral y Catastral**;
- III.- Tratándose de personas físicas:
- a).- Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
- b).- En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.
- IV.- Tratándose de personas morales:
- a).- Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- V.- Pago del impuesto predial actualizado.
- VI.- Constancia de alineamiento y número oficial.
- VII.- Autorización de uso de suelo vigente.
- VIII.- Certificación de que cuenta con toma de agua y descarga de drenaje si estos servicios existen en la zona. De no existir deberá de presentar proyecto alternativo de solución a los servicios antes mencionados para su aprobación.
- IX.- Tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala legible, debidamente acotados y especificados, en los que deberá incluir como mínimo las plantas arquitectónicas de distribución, corte sanitario, fachadas, localización de la construcción dentro del predio, localización del predio de acuerdo al plano oficial y su orientación. Estos planos deberán estar firmados por el propietario y Responsable de Obra.
- X.- Tres tantos del proyecto estructural de la obra acotados y especificados conteniendo como mínimo secciones y armados de cimentación, losas, columnas, traveses, escaleras y cualquier otro elemento estructural.
- XI.- Copia de la memoria de cálculo con el criterio y”, proyecto de protección a colindancias, estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo a este Reglamento, o en casos no previstos en este cuando por naturaleza y magnitud de la obra se requiera a juicio de La Autoridad. Adicionalmente anotar en cada una de las hojas de la memoria la clave catastral, domicilio del predio, nombre del propietario, fecha de elaboración, tipo y uso de la obra. Estos documentos deberán estar firmados por el Responsable de Obra.
- XII.- Tres tantos de los proyectos ejecutivos de señalización, y dispositivos de control de las vialidades aledañas a la obra validados por la Dependencia de Tránsito Municipal, en los siguientes casos:
- 1.- Cuando se trate de un proyecto de centro o plaza comercial.
- 2.- Cuando por la ubicación del proyecto impacte o modifique las condiciones de la vialidad existente.
- 3.- Cuando se trate de estaciones de servicio de combustibles.
- 4.- Cuando se trate de Fraccionamientos o desarrollos habitacionales de cualquier tipo.

**ARTÍCULO 264.** No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:



- I.- Resanes y aplanados interiores.
- II.- Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.
- III.- Pintura y recubrimiento de interiores.
- IV.- Reparación dentro del predio de tuberías de agua, ductos de drenaje e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- V.- Limpieza, aplanados, pintura y recubrimiento en fachadas de edificaciones no mayores de 6.00 metros de altura.
- VI.- Impermeabilización y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales.
- VII.- Obras urgentes para prevención de posibles daños provocados por fenómenos naturales.

## **SECCIÓN VI LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

**ARTÍCULO 265.** Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la Autoridad.

**ARTÍCULO 266.** Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, se causen daños a los predios vecinos o en la vía pública, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

**ARTÍCULO 267.** El propietario del predio y el Director Responsable de Obra, promoverán, vigilarán y serán responsables de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro implemento que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición o desmantelamiento que se efectúe, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

**ARTÍCULO 268.** Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes u otros vecinos del lugar, la Autoridad ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la licencia de demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del propietario, independientemente de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Responsable de Obra.

**ARTÍCULO 269.** En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente con la documentación que avale la experiencia del responsable de la demolición en este ramo y se obtenga permiso de la autoridad.

**ARTÍCULO 270.** El interesado en efectuar una demolición, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el trámite.
- II.- Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el **Instituto Registral y Catastral**;
- III.- Tratándose de personas físicas:
  - a).- Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
  - b).- En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.
- IV.- Tratándose de personas morales:
  - a).- Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- V.- Pago del impuesto predial actualizado.
- VI.- Croquis de localización de la obra, indicando la superficie que va a ser objeto de demolición.
- VII.- Programa o proyecto mediante el cual se efectuará la demolición, así como las medidas necesarias para realizarla sin afectación de los vecinos y de mitigación de riesgos.

## **SECCIÓN VII AUTORIZACIONES DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACIÓN Y PARCELACIÓN**

**ARTÍCULO 271.** El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano Estatal, con los siguientes requisitos:

- I.- Solicitud por escrito en formato oficial de la Secretaría indicando el trámite.
- II.- Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el **Instituto Registral y Catastral**
- III.- Certificado de Libertad de Gravámenes o de Gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- IV.- Tratándose de personas físicas:
  - a).- Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
  - b).- En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.
- V.- Tratándose de personas morales:
  - a).- Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- VI.- Pago del impuesto predial actualizado.
- VII.- En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas.
- VIII.- 4 cuatro fotografías donde muestren la situación actual del predio (originales).

IX.- Deberá presentar una copia para revisión del proyecto de Subdivisión, Fusión, Relotificación y/o Parcelación; en este último caso, se agregará plano de lotificación antecedente.

X.- Certificación de Alineamiento vial y número oficial.

XI.- En caso de que el predio se encuentre fuera de fraccionamiento autorizado, presentar informativo de valor catastral para pago de derechos por trámite ante Desarrollo Urbano, expedido por la dependencia correspondiente (Original).

XII.- Pago por derechos correspondientes al trámite.

**ARTÍCULO 272.** Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el artículo precedente.

## SECCIÓN VIII

### AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

**ARTÍCULO 273.** Para el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y urbanización, conjuntos urbanos y régimen en propiedad en condominio, se estará a lo dispuesto por la Ley, el Plan y este Reglamento.

Las autorizaciones para conjuntos urbanos y desarrollos en régimen de propiedad en condominio que por sus características deben desarrollarse en varias etapas, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. Factibilidad de uso de suelo, que se tramitará para todo el proyecto.
- II. Fijación de lineamientos urbanísticos generales, que se tramitará para todo el proyecto.
- III. Proyecto urbanístico, que se tramitará para todo el proyecto.
- IV. Proyecto ejecutivo, que se tramitará de manera sucesiva por cada una de las etapas a desarrollar, debiendo contar con licencia de construcción e inscripción catastral.
- V. Autorización de ventas, en caso de estar sujeta al régimen de propiedad en condominio.

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones I, II y III tendrán vigencia durante todas las etapas.

**ARTÍCULO 274.** Las superficies de suelo que sean cedidas al Municipio para destinos y equipamiento urbano público deberán cumplir con lo establecido en los artículos 201 y 202 de la Ley.

Para tal efecto, la Autoridad emitirá un Dictamen de Cesión de Áreas, en la que se funde y motive la determinación del área correspondiente, la ubique en un plano y

precise el destino, especificando el equipamiento que tendrá. Asimismo, informará a la dependencia responsable del registro catastral y patrimonial, a fin de que pueda ser incluida en el inventario de bienes inmuebles municipales.

**ARTÍCULO 275.** El fraccionamiento y la urbanización del suelo se desarrollará en las siguientes etapas:

- I. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo.
- II. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano.
- III. Proyecto urbanístico o su modificación.
- IV. Plano de rasantes.
- V. Proyecto ejecutivo o su modificación.
- VI. Autorización de ventas y garantía suficiente.
- VII. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías.
- VIII. Municipalización.

Para la obtención de la autorización de fraccionamiento y urbanización en cualquiera de sus etapas, el interesado deberá presentar a la Autoridad la documentación que se indica en la Ley y en los siguientes artículos, según corresponda a la etapa.

**ARTÍCULO 276.** Los requisitos para obtener autorización de factibilidad de fraccionamiento, serán los siguientes:

- I.- Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de factibilidad.
- II.- Identificación oficial del propietario (con fotografía y firma).
- III.- Documento legal que acredite la propiedad, debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral**;
- IV.- Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.
- V.- Poder Notariado en original e identificación oficial del apoderado.
- VI.- Plano vigente de localización del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos.
- VII.- Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta.
- VIII.- Plano del Polígono con 2 copias, incluyendo en la topografía las curvas de nivel a cada 5 metros, los datos de registro del polígono, su ubicación, infraestructura existente, arborización, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico, digitalizado y referenciado a la

red geodésica municipal y en archivo electrónico; además, la ubicación de cualquier cañada y la delimitación de ésta según estudio hidrológico.

IX.- Plano topográfico de las pendientes promedio del predio por rangos, los cuales deberán distinguirse por color, las siguientes:

- a).- De 0% hasta del 15%
- b).- Mayores del 15% hasta del 30%
- c).- Mayores del 30% hasta del 45%
- d).- Mayores del 45%.

X.- Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.

XI.- Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Energía Eléctrica.

XII.- Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Gas, en su caso.

XIII.- Estudio Geológico y Geotécnico en zonas de riesgo o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional.

XIV.- Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos.

XV.- Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.

XVI.- Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 277.** Para obtener autorización de lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Autoridad los documentos que señalan la Ley y además, los siguientes:

- I.- Copia simple de la Autorización de Factibilidad del fraccionamiento.
- II.- Dos planos del polígono presentado en la etapa de factibilidad.
- III.- Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- IV.- Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- V.- Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 278.** Los requisitos para obtener autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, los siguientes:

- I.- Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de Proyecto Urbanístico.
- II.- Copia de la Identificación oficial del propietario o poseedor del predio.
- III.- Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral**;

IV.- Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.

V.- Copia de las autorizaciones de factibilidad y lineamientos generales del fraccionamiento.

VI.- Cuatro copias del Plano con el diseño urbano del predio que indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo.

VII.- Plano topográfico donde se ubiquen los árboles que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte; así como la identificación de las cañadas, su delimitación y su protección.

VIII.- Fotografías que permitan la apreciación actual del predio referidas en un croquis en planta.

IX.- Archivos electrónicos del proyecto referenciados a la red geodésica municipal.

X.- Estudio de impacto vial del proyecto, en original y copia.

XI.- Estudio hidrológico e hidráulico, en original y copia.

XII.- Dictamen de impacto ambiental, en los casos en que lo requiere la Ley y los Reglamentos aplicables.

XIII.- Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.

XIV.- Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.

XV.- Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 279.** Para obtener la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Autoridad y la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, los documentos siguientes:

I. Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de Plano de Rasantes.

II. Copia de la Identificación oficial del propietario o poseedor del predio.

III. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral**;

IV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.

V. Copia de la autorización del proyecto urbanístico.

- VI. Copia del plano autorizado del proyecto urbanístico.
- VII. Cuatro ejemplares del plano de rasantes, que contenga: orientación, planta de ubicación, cadenamientos, escurrimientos, niveles de terreno natural y de proyecto, membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodésico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), secciones transversales y perfil longitudinal, indicar cortes y rellenos de terreno (con altura o profundidad) en vialidades que requieran estabilización y proyecto de estabilización de los cortes y rellenos, simbología. Cada ejemplar del plano deberá ser firmado por el propietario y por el perito responsable.
- VIII. Archivo electrónico del proyecto de rasantes.
- IX. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- X. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 280.** Los requisitos para obtener la autorización de proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, son los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo firmada por el interesado.
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico.
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes.
- IV. Fotografías de la situación actual del predio.
- V. Copia del título de propiedad debidamente registrado.
- VI. Certificado de gravamen vigente, o autorización del acreedor en caso de existir gravamen.
- VII. Avalúo Catastral vigente.
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes.
- IX. Copia del Proyecto ejecutivo conteniendo: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo.
- IX. Dos Copias de los proyectos de drenaje pluvial bajo las especificaciones y requerimientos señalados por la autoridad municipal competente.
- X. Dos copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 o la que la sustituya, respecto a

- instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que señale la autoridad municipal competente.
- XI. Dos copias de las nomenclaturas y señalamiento vial bajo las especificaciones y requerimientos que sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la autoridad municipal competente.
  - XII. Dos copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido.
  - XIV. Dos copias de los proyectos ingeniería urbana de infraestructura institucional autorizados por las dependencias públicas o privadas correspondientes a: 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 y autorizados con visto bueno, cada uno, por las dependencias públicas correspondientes.
  - XV. Archivos electrónicos de los planos del proyecto ejecutivo referenciados a la Red Geodésica Municipal.
  - XVI. Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, alumbrado público, red de agua potable, red de drenaje sanitario; en su caso, red de gas, telefonía, televisión por cable, Internet por cable y Drenaje Pluvial.
  - XVII. Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio.
  - XVIII. Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras.
  - XIX. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo.
  - XX. Los planos y presupuestos deben estar firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables.
  - XXI. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
  - XXII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
  - XXIII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
  - XXIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

En caso de que se solicite la autorización del proyecto ejecutivo y el de autorización de ventas o traslado de dominio en forma conjunta, se deberá presentar la documentación correspondiente a ambos trámites.

**ARTÍCULO 281.** La modificación del proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un



solo trámite, deberá ajustarse a las condiciones que establece la Ley y el interesado deberá acompañar a su solicitud de modificación, los siguientes documentos:

- I. Solicitud de autorización de modificación de que se trate, firmada por el interesado.
- II. Escrito en el que los motivos de la modificación y que justifique pormenorizadamente su procedencia.
- III. Copia del título de propiedad del predio debidamente registrado.
- IV. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen vigente.
- V. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- VI. Copia del acuerdo de autorización que se pretende modificar y de los acuerdos de autorización de las etapas anteriores, de ser el caso; así como de los planos autorizados.
- VII. Plano que contenga las modificaciones solicitadas, cumpliendo todos los requisitos de la solicitud de autorización original de que se trate.
- VIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- IX. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- X. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 282.** Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de ventas o traslado de dominio firmada por el interesado.
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple).
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen vigente.
- IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- V. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos autorizados del mismo.
- VI. Acuerdo de recepción por parte de la Autoridad de la totalidad de obras exigidas en los permisos de factibilidad, lineamientos generales y rasantes.
- VII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables.

- VIII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en caso de que no se hayan concluido las obras del proyecto ejecutivo.
- IX. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad.
- X. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 154 de la Ley.
- XI. Plano de ventas, indicando las curvas de nivel a cada cinco metros (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las vialidades, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales con sus dimensiones, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono. Este plano deberá estar firmado por el propietario y por el diseñador y topógrafo responsables.
- XII. Plano de asignación de números oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de los lotes y nomenclatura de las vías públicas, firmado por el propietario.
- XIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- XIV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 283.** Cuando se solicite prórroga o reducción de las garantías, deberá:

- I. Expresar por escrito los motivos que justifican la petición, firmada por el interesado o su representante legal, acreditando debidamente la personalidad.
- II. Acompañar el documento que contenga la fianza o propuesta de garantía hipotecaria.
- III. Copia del acuerdo del antecedente inmediato.
- IV. Programa y presupuesto de obras actualizado firmado por el propietario.
- V. El reporte de avance de obras.
- VI. Fotografías que amparen dicho avance.
- VII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 284.** En los supuestos de terminación de obra, liberación de garantías y municipalización, el interesado deberá entregar a la Autoridad los documentos que establece la Ley.

**ARTÍCULO 285.** La Autoridad no podrá recibir las obras de manera parcial sino únicamente en forma global, por todos y cada uno de los conceptos contenidos en las autorizaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 286.** Para los efectos de la recepción de obras de urbanización de un fraccionamiento, además de lo dispuesto por la Ley, el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

- I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías firmada por el interesado.
- II. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- III. Plano y Acuerdo de autorización de ventas debidamente inscrito en el **Instituto Registral y Catastral**
- IV. Actas o constancias de recepción de las infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica o en su caso, de gas.
- V. Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable en su caso y de la energía eléctrica del alumbrado público.
- VI. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales.
- VII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- VIII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

En caso de las obras de drenaje pluvial, pavimentación, señalización, alumbrado público, banquetas, habilitación de parques y jardines, la Autoridad solicitará a las dependencias municipales la constancia de que las obras de urbanización cumplen con las especificaciones contenidas en la autorización correspondiente, o en su caso se manifiesten las deficiencias de las mismas.

**ARTÍCULO 287.** El interesado en solicitar la municipalización de un fraccionamiento, deberá presentar ante la Autoridad, lo siguiente:

- I. Solicitud de autorización de municipalización del fraccionamiento, firmada por el interesado.
- II. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- III. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías.
- IV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- V. Cualquier otra establecida en disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 288.** Para el supuesto de que exista un fraccionamiento que se hubiere desarrollado sin contar con las debidas autorizaciones, se podrá solicitar a la Autoridad su regularización, en los casos en que la ley lo permita, cumpliendo con los requisitos legales y presentando además, la documentación siguiente:

- I. Solicitud de autorización de municipalización del fraccionamiento, firmada por el interesado.
- II. Título de propiedad del predio, debidamente registrado.
- III. Certificado de Libertad de Gravámenes o en caso de presentar gravamen, con la firma de autorización del acreedor.
- IV. Documento que acredite la personalidad, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- V. Convenio de regularización de la tenencia de la tierra, celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.
- VI. Fotografías de la situación actual del predio.
- VII. Avalúo Catastral.
- VIII. Censo de los ocupantes.
- IX. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.
- X. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Energía Eléctrica.
- XI. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Gas, en su caso.
- XII. Plano vigente de localización del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos.
- XIII. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya el trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM.
- XIV. Plano de habilitación de áreas municipales.
- XV. Estudio Geológico y Geotécnico en zonas de riesgo o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional.
- XVI. Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos.
- XVII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XVIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

### **CAPÍTULO III**

#### **VIGENCIAS, PRÓRROGAS, SUSPENSIÓN Y REINICIO**

**ARTÍCULO 289.** Las autorizaciones de fraccionamientos y urbanización del suelo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización.

Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años;

- II. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

- a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización.

Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuarán vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que éstas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción;

- b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia, siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y,

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones.

III. En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo:

a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y

b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas.

**ARTÍCULO 290.** Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

**ARTÍCULO 291.** La certificación de alineamiento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.

**ARTÍCULO 292.** La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años contados a partir de su expedición, no se ejerce el derecho por ella conferido.

**ARTÍCULO 293.** La autorización o la licencia de construcción de conjunto urbano tendrá una vigencia de 3 años, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.

**ARTÍCULO 294.** La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

**ARTÍCULO 295.** La autorización para fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio

correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el **Instituto Registral y Catastral**

**ARTÍCULO 296.** La licencia para efectuar una demolición tendrá la vigencia que la Autoridad estime necesaria para efectuar el proyecto propuesto, término que no podrá ser mayor a 6 meses.

## **TÍTULO CUARTO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

### **CAPÍTULO I INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 297.** Corresponde a la Autoridad la vigilancia del cumplimiento de la Ley, este Reglamento, los planes de Desarrollo Urbano Municipal, de centros de población y parciales en el territorio Municipal.

La Autoridad en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

**ARTÍCULO 298.** Para realizar visitas de inspección y vigilancia, se deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada, con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide. Dicha orden deberá contener, lo siguiente:

- I. Fecha de su emisión.
- II. Tratándose de persona física su nombre y domicilio.
- III. En caso de personas morales su denominación o razón social y domicilio.
- IV. El lugar que haya de inspeccionarse.
- V. El objeto de la visita.
- VI. El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo.

VII. Las facultades conferidas al inspector autorizado, para que en su caso, aplique en el acto las medidas de seguridad que resulten procedentes.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona, bastará señalar el lugar donde haya de realizarse la inspección.

**ARTÍCULO 299.** Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

**ARTÍCULO 300.** Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

**ARTÍCULO 301.** En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia.
- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población.
- III. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó.
- IV. Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado, en caso contrario expresarlo en el acta.
- V. Describir los hechos o abstenciones, usos de 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 deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción.



- VI. Si con la ejecución de los trabajos se generan o pudieran generar riesgos, describir los mismos en el acta.
- VII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección.
- VIII. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia.
- IX. Nombre y domicilio de los testigos.
- X. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- XI. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Se entregará copia del acta al interesado o a la persona que atiende la diligencia. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

**ARTÍCULO 302.** La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones.

**ARTÍCULO 303.** Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**ARTÍCULO 304.** Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad competente, lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

**ARTÍCULO 305.** Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará o, en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas; el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 306.** Dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada 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, sin perjuicio de que la Autoridad confirme lo que se le ha informado u ordene verificar el cumplimiento de su resolución.

**ARTÍCULO 307.** Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Autoridad podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

**ARTÍCULO 308.** En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

**ARTÍCULO 309.** Las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, vigente.

### **CAPÍTULO III MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**ARTÍCULO 310.** Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

**ARTÍCULO 311.** Son medidas de seguridad las siguientes:

- I.- Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos.
- II.- Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares.
- III.- La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos.
- IV.- Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones.
- V.- Desocupación o desalojo de inmuebles.
- VI.- Demolición de construcciones.
- VII.- Retiro de instalaciones o de materiales.
- VIII.- La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes.
- IX.- El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales.
- X.- Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones.
- XI.- Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros.
- XII.- Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada.
- XIII.- Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción.
- XIV.- Las demás que señalan otras Leyes.

**ARTÍCULO 312.** Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales 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.

**ARTÍCULO 313.** Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

**ARTÍCULO 314.** Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

I.- El Propietario del inmueble.

II.- El Poseedor del inmueble.

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.

**ARTÍCULO 315.** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

I.- En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

II.- Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.

III.- Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y 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 o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de 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 este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

## **CAPÍTULO IV SANCIONES**

**ARTÍCULO 316.** La Autoridad podrá imponer las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de la Ley de Desarrollo Urbano, este Reglamento o de los planes de desarrollo urbano, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación la Ley de Desarrollo Urbano, este Reglamento o a los planes de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

**ARTÍCULO 317.** Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley y/o el reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

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 título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

**ARTÍCULO 318.** Serán sanciones administrativas:

- I.- La rescisión de convenios.
- II.- La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos.
- III.- La clausura temporal o definitiva, parcial o total de obra.
- IV.- La demolición o retiro parcial o total de escombros.
- V.- La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados.
- VI.- Multa de 300 veces el salario mínimo de la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas conforme lo establezca la Ley de Hacienda para los Municipios.
- VII.- El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.
- VIII.- El retiro de los anuncios y sus estructuras.

**ARTÍCULO 319.** La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

**ARTÍCULO 320.** En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, este Reglamento o los planes de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios

o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

**ARTÍCULO 321.** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

**ARTÍCULO 322.** Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

**ARTÍCULO 323.** Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

- I.- Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad.
- II.- Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común.
- III.- Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten.
- IV.- Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias.
- V.- Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable.
- VI.- Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano.
- VII.- Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.
- VIII.- Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones.
- IX.- Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.
- X.- Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección expedidas por la autoridad competente.

- XI.- Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente.
- XII.- Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde.
- XIII.- Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.
- XIV.- Cuando el permiso de uso de suelo y/o uso de edificación y/o construcción de Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentales, Autoservicios y Tiendas de Conveniencia, tengan instalaciones para funcionamiento de cajeros automáticos y operen sin contar con los siguientes requerimientos:
- a) Cámaras de circuito cerrado conectadas al Sistema de Seguridad denominado C4.
  - b) Alarma de movimiento y GPS en el cajero automático y en la caja de seguridad o caja fuerte.
  - c) Departamento Jurídico para la presentación y seguimiento a denuncias de robo.
  - d) Caja de seguridad o caja fuerte con la debida cimentación para que se encuentre anclada, para depositar el efectivo de los cortes que sean necesarios al día, para no tener más de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.N.) en efectivo en la caja registradora.
  - e) Debida cimentación para que se encuentre anclado el cajero automático.
- XV.- Cuando el permiso de uso de suelo y/o uso de edificación y/o construcción de Bancos, tengan instalaciones para funcionamiento de cajeros automáticos y operen sin contar con los siguientes requerimientos:
- a) Cámaras de circuito cerrado conectadas al Sistema de Seguridad denominado C4.
  - b) Alarma de movimiento y GPS en cajero automático.
  - c) Departamento Jurídico para la presentación y seguimiento a denuncias de robo.
  - d) Debida cimentación para que se encuentre anclado el cajero automático.

**ARTÍCULO 324.** Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

- I.- Multa desde trescientas hasta dos mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:
- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad.
  - b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda.

c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

II.- Multa desde dos mil hasta diez mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica:

a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general.

b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización.

c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano.

d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente.

e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable.

f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la Ley y este Reglamento.

g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano.

h) Cuando se impida la inspección de un inmueble.

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas.

j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente.

k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado.

l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado.

m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico.

n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente.

o) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.



p) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

III.- Multa desde cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente.

c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

**ARTÍCULO 325.** Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización.

II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones.

III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 326.** Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en cualquiera de los casos siguientes:

I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente.

II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado.

III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente.

IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**ARTÍCULO 327.** Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección.
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes.
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada.

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

**ARTÍCULO 328.** La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

**ARTÍCULO 329.** 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 o a través de las personas que determine 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.

**ARTÍCULO 330.** 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 un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes.
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados.

- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique.
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella.
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, 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 en su caso.
- VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.
- VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico.
- IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

## **CAPÍTULO V DE LOS MEDIOS DE DEFENSA**

**ARTÍCULO 331.** Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer los recursos de revisión o queja ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o ante la misma si se diere el supuesto, o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente, esto en los términos, plazo y siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 404 al 421 de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.**

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO:** Se aprueba el Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

**SEGUNDO:** Una vez iniciada la vigencia del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, se abroga el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Nicolás de los Garza, N.L., publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 06 de marzo de 1995 así como todas sus reformas y adiciones.

**TERCERO:** Los asuntos, trámites y procedimientos iniciados y pendientes por resolver antes de la entrada en vigor de la presente aprobación del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León continuarán su trámite y conclusión conforme a las disposiciones vigentes en el momento que se solicitaron y, serán substanciados por las áreas correspondientes y facultadas para ello.

**CUARTO:** Se mantiene la vigencia de las licencias y autorizaciones expedidas con anterioridad a la vigencia de este reglamento.

**QUINTO:** Las disposiciones a las que hagan referencia los actuales reglamentos en relación a las disposiciones abrogadas, se entenderán referidas a las nuevas disposiciones.

**SEXTO:** La presente reforma entrará en vigor quince días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**LIC. PEDRO SALGADO ALMAGUER  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. CAMILO RAMIREZ PUENTE  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**ING. GUILLERMO GIL MORENO  
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS,  
DESARROLLO URBANO Y MEDIO  
AMBIENTE**

Dado en el salón de sesiones del R. Ayuntamiento del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León a los 26-veintiseis días del mes de septiembre del 2013-dos mil trece.

2015 Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable 2013-2033, (26 de agosto de 2015), Presidente

Municipal, Lic. Pedro Salgado Almaguer, Publicado en Periódico Oficial No. 129, de fecha 09 de octubre de 2015.

## **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO:** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Mándese publicar la presente reforma en el Periódico Oficial del Estado. Hágase posteriormente su difusión en la Gaceta Municipal.

**TERCERO:** Gírense las instrucciones correspondientes a fin de dar cumplimiento al presente Acuerdo.

## **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN.**

### **REFORMAS**

2015 Se aprueba la reforma al Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable de San Nicolás de los Garza, N.L., por modificación al párrafo segundo del artículo 87. Presidente Municipal, Lic. Víctor Oswaldo Flores Solís, Publicado en Periódico Oficial num. 159, de fecha 16 de diciembre de 2015.

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**Único.** La presente reforma entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

2016 Se aprueba la reforma al Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, por modificación del párrafo segundo del artículo 87, (25 de febrero de 2016), Presidente Municipal, Lic. Víctor Oswaldo Fuentes, Publicado en Periódico Oficial Num. 32, de fecha 9 de marzo de 2016.

### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** La presente reforma entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

2017 Se Reforma por adición de la fracción XIV con sus incisos a), b), c) y d) y de la fracción XV con sus incisos a), b), c) y d) en el artículo 323 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, (11 de mayo de 2017) Presidente Municipal, Víctor Oswaldo Fuentes Solís, publicado en el periódico oficial número 62, de fecha 22 de mayo de 2017

### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se concede un término de 45-cuarenta y cinco días hábiles, para realizar los trabajos necesarios, para el cumplimiento de lo establecido en las fracciones XIV y XV del artículo 323 del presente reglamento.

SEGUNDO: Publíquese el presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y en la Gaceta Municipal.

Dado en el Salón de Sesiones del R. Ayuntamiento de San Nicolás de los Garza, Nuevo León a los 11-once días del mes de mayo del año 2017-dos mil diecisiete.

2019 Reforma por adición del párrafo tercero fracciones I, II y III del artículo 84; por modificación del numeral 87 al Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, (06 de junio de 2019), Presidente Municipal, Zeferino Salgado Almaguer, Publicado en el Periódico Oficial Número 73, de fecha 14 de junio de 2019

2020 Reforma por modificación del primer párrafo del artículo 2, del primer párrafo del artículo 7, fracción IV del artículo 8, fracción I del artículo 9, fracción VI del artículo 10; por adición del artículo 10 BIS; por modificación de las fracciones XVI y XIX del artículo 11, fracción III del artículo 22, fracción III del artículo 38, primer párrafo del artículo 160, primer párrafo del artículo 161, los artículos 233, 237, 238 y 240, primer

párrafo del artículo 248, fracción II del artículo 257, fracción II del artículo 263, fracción II del artículo 270, fracción II del artículo 271, fracción II del artículo 276, fracción III del artículo 278, fracción III del artículo 279, fracción X del artículo 282, fracción III del artículo 286, y artículos 295 y 331, al Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, Presidente Municipal, Zeferino Salgado Almaguer, (28 de noviembre de 2019), Publicado en el Periódico Oficial Número 004, de fecha 10 de enero de 2020