

Publicado en Periódico Oficial núm. 77 de fecha 25 de junio 2014.

EL C. DR. ROSENDO CHAPA CONTRERAS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE SABINAS HIDALGO, NUEVO LEON, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HACE SABER QUE:

EL AYUNTAMIENTO DE SABINAS HIDALGO, NUEVO LEON, EN SESION ORDINARIA No. 21 CELEBRADA EL DIA 06 DE MAYO DE 2014, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO QUE MARCAN LOS ARTICULOS 26, INCISO A), FRACCION VII Y 27, FRACCION IV, Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, ACORDO LA APROBACION Y EXPEDICION DE EL

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE SABINAS HIDALGO, NUEVO LEÓN

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general, teniendo por objeto establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos del suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Sabinas Hidalgo, N.L. vigente.

ARTÍCULO 2. En lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente las Leyes, Reglamentos y Planes en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 3. La aplicación del presente Reglamento corresponde a las siguientes autoridades:

- I. Presidente Municipal; y
- II. Director de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **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, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables.
- II. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro superior de 5-cinco centímetros, medido a una altura de 1.20-un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo.
- III. **Arbusto:** Aquella especie vegetal perenne con altura máxima de 3-tres metros.
- IV. **Área No Urbanizable:** 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.
- V. **Área Urbana o Urbanizada:** 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 aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente.
- VI. **Área Urbanizable 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.
- VII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena los escurrimientos de carácter efímero o perenne correspondientes a una determinada cuenca.
- VIII. **Capa o Cobertura Vegetal:** Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo.
- IX. **Carretera:** Vía pública, de por lo menos dos carriles de circulación, pavimentada y dispuesta para el desplazamiento de bienes y personas y sirve para comunicar dos o más centros de población.
- X. **Casa de Apuestas:** Establecimiento cuya atracción principal son los juegos de azar, los juegos más populares son: la ruleta, el blackjack, el poker, las máquinas tragamonedas y las apuestas deportivas, o en donde el jugador apuesta una suma de dinero recibiendo o no una recompensa monetaria o en especie, dependiendo del resultado de éste. A estos establecimientos también se les denomina casinos, salas de sorteos, casas de juego y/o similares, indistintamente.

- XI. **Casa de Asistencia:** Es aquel inmueble habitado por el propietario o poseedor quien mediante una pensión o contraprestación, cualquiera que sea su denominación, da alojamiento temporal a personas, con o sin servicio de alimentos, o servicios complementarios de lavado de ropa, en la que la preparación y consumo de alimentos serían prestados en las áreas comunes de la casa.
- XII. **Centro Metropolitano:** También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como "Y" Griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.
- XIII. **Centro Vecinal:** También llamado comercial vecinal, el cual corresponde a la zona en donde se prevé la predominancia de usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, complementarios a la vivienda. Su localización se definirá en la autorización de los proyectos de los fraccionamientos o colonias.
- XIV. **Coefficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente, se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse al frente del predio, en uno de sus costados.
- XV. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio.
- XVI. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.
- XVII. **Comercio de Barrio (CB):** Uso de suelo que se aplica a sitios específicos, previstos en las aprobaciones de las colonias y/o fraccionamientos para la ubicación de usos comerciales y de servicio complementarios a la vivienda.
- XVIII. **Corredor Biológico (CBI):** Área que implica una conectividad entre zonas protegidas y áreas con una biodiversidad importante, con el fin de contrarrestar la fragmentación de los hábitats; por sus características naturales éstas observan lineamientos y condicionantes urbanísticos que coadyuven a asegurar la continuidad, conservación y preservación de las especies del área, según lo señalado en el Plan.
- XIX. **Corredor Urbano (CU):** Zona limitada por predios o lotes que dan frente a una vía pública, en la cual se pueden establecer diversos usos y destinos del suelo comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan.
- XX. **Corredor Urbano de Alto Impacto (CAI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades principales, en donde se permite gran variedad de usos comerciales y de servicios, según lo señalado en el Plan. En la Delegación

Huajuco, se considera como corredor de alto impacto a la Carretera Nacional núm. 85.

XXI. **Corredor Urbano de Mediano Impacto (CMI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades Colectoras y Principales, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio, según lo señalado en el Plan.

XXII. **Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI):** Espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades subcolectoras, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio complementarios a la función habitacional, que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona, según lo señalado en el Plan.

XXIII. **Densidad Habitacional:** Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea.

XXIV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

XXV. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

XXVI. **Equipamientos y Servicios (ES):** Zonas o predios utilizados o previstos para el establecimiento de instalaciones que tienen como finalidad atender las necesidades de la población en materia de salud, educación, cultura, asistencia social y demás instalaciones, construcciones y mobiliario afín a estos.

XXVII. **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, según lo señalado en el Plan.

XXVIII. **Hotel:** Edificación destinada al alojamiento temporal, la cual deberá contar con instalaciones complementarias: estacionamiento agrupado (isla, edificación ó parte de ella), restaurante, piscina, área de convenciones y/o reuniones, entre otras.

XXIX. **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.

XXX. **Impacto Urbano:** El impacto urbano se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo, en un predio, área o sector de la ciudad. El impacto se mide en función de las siguientes variables:

- a) Aspectos medio ambientales: contaminación visual, del aire, agua, radiaciones y ruido.
- b) Aspectos viales: Grado de atractividad e impacto en la vía pública por maniobras vehiculares.
- c) Seguridad: nivel de riesgo que implica el uso para la integridad física y patrimonial de sus ocupantes, vecinos y transeúntes; y

- d) Cobertura: radio de influencia de servicio del uso, ya sea de barrio, de la zona, municipal, metropolitano o regional.

XXXI. **Industria:** Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: inocua, molesta, contaminante y peligrosa.

XXXII. **Industria Inocua:** Instalación destinada a operaciones de materiales para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos, que no presentan un impacto a la salud y al medio ambiente, por su proceso de elaboración ni por los productos o materiales que utiliza.

XXXIII. **Industria Molesta:** Instalación destinada a operaciones de materias para su transformación mecánica, física o química, que constituyan una incomodidad, por alterar las actividades habitacionales propias de la zona, así como la imagen urbana.

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

XXXV. **Industria Peligrosa:** Instalación fija o temporal que produce operaciones para una transformación física o química de materias clasificadas como peligrosas, según la normatividad aplicable, y/o que como productos o subproductos generados de su proceso de elaboración, pueda impactar al entorno con explosiones, combustiones o reacciones químicas, físicas o biológicas, en las personas, demás seres vivos y bienes materiales.

XXXVI. **Internado:** Se trata de establecimientos en donde los internos estudian y viven en las mismas instalaciones, en cuyo caso la ubicación de la escuela y de la residencia es común. Cuando el internado ofrezca únicamente el servicio de alojamiento, éste deberá de contar con áreas de uso privado (habitación, cuarto o recámara) y áreas propicias para la convivencia de los internos o de uso común (áreas recreativas o deportivas, biblioteca, comedor, lavandería, etc.)

XXXVII. **Ley:** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XXXVIII. **Manejo de Aguas Pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:

- a) Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
- b) Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una determinada zona.
- c) Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que comúnmente son realizadas por los particulares.

XXXIX. **Matriz de Compatibilidad:** Es la Matriz de Compatibilidad (cuadro gráfico) de los Usos y Destinos del Suelo 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.

XL. **Motel:** Establecimiento situado fuera de los núcleos urbanos sobre las carreteras, destinados al alojamiento temporal en cuartos o habitaciones. Cuentan generalmente con garaje, ofreciendo estacionamiento independiente.

XLI. **Municipio:** El Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León.

XLII. **Pendiente Natural del Terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre.

XLIII. **Plan:** El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León, vigente, y los que de éste deriven.

XLIV. **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 un una cota de nivel.

XLV. **Reglamento:** El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León.

XLVI. **Riesgo Geológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos de la corteza terrestre.

XLVII. **Riesgo Hidrometeorológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes climáticos.

XLVIII. **Riesgo Químico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias químicas derivadas de su interacción molecular o nuclear.

XLIX. **Riesgo Socio-organizativo:** Es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originado por motivo de errores humanos o por acciones predeterminadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población.

L. **Dirección:** Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León

LI. **Subcentro Urbano (SCU):** Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan.

LII. **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.

LIII. **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.

LIV. **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.

LV. **Uso del Suelo:** Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.

LVI. **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.

LVII. **Videojuegos:** Se refiere a establecimientos con máquinas o aparatos electrónicos dedicados exclusivamente al esparcimiento, recreación y destreza, sin ofrecer alguna clase de recompensa monetaria por su utilización.

LVIII. **Vivienda Unifamiliar:** Se trata de una edificación habilitada exclusivamente para el alojamiento permanente de personas, a razón de una familia por predio aislado. El espacio interior está dividido en las áreas: social, íntima y de servicio.

LIX. **Vivienda Multifamiliar:** Construcción habilitada para el alojamiento permanente de personas, donde en un predio o construcción pueden habitar dos o más familias.

LX. **Vivienda Multifamiliar de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda:** Unidades habitacionales de hasta 40-cuarenta metros cuadrados por vivienda.

LXI. **Zona Comercial y 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.

LXII. **Zona de Crecimiento Controlado (CC):** Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión, según lo señalado en el Plan y este Reglamento.

LXIII. **Zona Especial de Desarrollo (ZED):** Zona donde se presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, pudiéndose ubicar en zonas urbanas o urbanizables, destacándose los terrenos en declive, con alta susceptibilidad a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, así como áreas que por sus características físicas son susceptibles a hundimientos de los suelos e inundaciones, según lo señalado en el Plan.

LXIV. **Zona Habitacional con Comercio (HC):** Zona que presenta una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicio, en donde se podrá combinar la vivienda con comercio y servicios en los primeros pisos.

LXV. **Zona Habitacional Mixto Intenso (HMI):** Zona con un heterogéneo aprovechamiento del espacio, en donde se presenta con mayor intensidad la coexistencia de usos habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, según lo señalado por el Plan.

LXVI. **Zona Habitacional Mixto Ligero (HML):** Zona con predominancia habitacional y con tendencia a cambios en el uso de suelo a comercios y servicios, según lo señalado por el Plan.

LXVII. **Zona Habitacional Mixto Medio (HMM):** Zona de urbanización progresiva, en donde se podrán permitir usos distintos al habitacional, pero compatibles con éste, como son: usos comerciales, de servicios e industriales no contaminantes, ni riesgosos para los habitantes, según lo señalado por el Plan.

LXVIII. **Zona Habitacional Multifamiliar (HM):** Zona con predominancia habitacional unifamiliar, en donde estará permitida la vivienda multifamiliar y los usos complementarios a la vivienda, según lo señalado por el Plan.

LXIX. **Zona Habitacional Unifamiliar (HU):** Zona con predominancia habitacional unifamiliar y en donde no se admiten usos diferentes a éste, según lo señalado por el Plan.

LXX. **Zona Industrial y de Transición (ZT):** Zona con áreas que cuentan con instalaciones relacionadas con la industria, algunas de ellas abandonadas o subutilizadas y con tendencia a cambiar su vocación de uso de suelo, las cuales requieren un control adecuado de manejo, según lo señalado por el Plan.

LXXI. **Zona de Valor Cultural (ZVC):** Se refiere al casco Histórico del municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León.

LXXII. **Estancia Infantil:** Establecimiento de atención social comunitaria atendida por el propietario o poseedor del inmueble destinado exclusivamente al cuidado y atención de niños de hasta 5 años 11 meses de edad, que tiene como finalidad apoyar a las madres que trabajan, buscan empleo o estudian y a los padres solos. Estas instalaciones operan dentro de los programas sociales de las dependencias e instituciones públicas de desarrollo, seguridad y asistencia social.

LXXIII. **Guardería Infantil:** Establecimiento educativo, de gestión pública o privada, que forma a niños de hasta 5 años 11 meses de edad. Los encargados de supervisar a los menores son profesionales en el área de la educación temprana y/o educación preescolar y su trabajo consiste no sólo en supervisar a los niños y proveerlos de los cuidados necesarios de su edad, sino también en alentarlos a aprender de una manera recreativa.

LXXIV.

TÍTULO II DE LA ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I ZONIFICACIÓN PRIMARIA

ARTÍCULO 5. 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, ya sea por causa de preservación ecológica, por prevención de riesgos o por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento.

ARTÍCULO 6. 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 7. 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 121 fracción III, 195 fracción I y 196 fracción I de la Ley.

CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ARTÍCULO 8. 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 9. Las zonas secundarias según los usos y destinos del suelo, son las siguientes:

I. SEGÚN LOS USOS DEL SUELO:

1. Habitacional: zonas en las que predomina el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar:
 - a) Habitacional Unifamiliar (HU)
 - b) Habitacional Multifamiliar (HM)

2. Comercial y de servicios: zonas en donde predominan los usos comerciales y de servicios:
 - a) Servicios y Comercio (SC)
 - b) Corredor Mediano Impacto (CMI)
 - c) Corredor Bajo Impacto (CBI)
 - d) Subcentro Urbano (SCU)
 - e) Comercio de Barrio (CB)
 - f) Centro Vecinal

3. Industrial: corresponde a zonas o corredores urbanos en donde predominan o se prevé la predominancia de los usos industriales o relacionados con éstos.
 - a) Corredor industrial (CI)

4. Agropecuario: Los usos agropecuarios, según la función, se clasifican en:
 - I. Agrícola: de temporal, de riego, huertos frutícolas, otros;
 - II. Pecuario: cría de ganado, granjas, caballerizas, otros; y
 - III. Agropecuario: cultivo y cría de ganado de diversas especies;

5. Forestal: Los usos forestales según su función se clasifican en:
 - I. Viveros;
 - II. Invernaderos;
 - III. Aserraderos;
 - IV. Extracción de productos forestales; y
 - V. Ranchos cinegéticos

6. Mixto: corresponde a zonas en donde se presenta o se prevé la coexistencia de usos habitacionales, comerciales y de servicio.
 - a) Habitacional Mixto Ligero (HML)
 - b) Habitacional Mixto Medio (HMM)
 - c) Habitacional con Comercio (HC)
 - d) Zona Industrial y de Transición (ZT)
 - e) Zona de Valor Cultural (ZVC)

II. SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:

1. Espacios abiertos y áreas verdes (EA).
 - a) Espacios Abiertos (EA)
 - b) Corredor Biológico (CBI)
 - c) Preservación Ecológica (PE)

2. Equipamientos y Servicios (ES)
3. Infraestructura
4. Vialidad y obras complementarias

ARTÍCULO 10. 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 la Matriz de Compatibilidad del Plan vigente, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, dicho Plan, este Reglamento y demás disposiciones generales aplicables.

CAPÍTULO III USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 11. 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 12. La Matriz de Compatibilidad, es 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. La Matriz define los siguientes usos y destinos del suelo:

- I. Habitacional.
- II. Comercio.
- III. Servicios.
- IV. Agropecuario
- V. Forestal
- VI. Industria.
- VII. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.
- VIII. Infraestructura y Obras Complementarias.

ARTÍCULO 13. Los usos y destinos del suelo, señalados en la Matriz de Compatibilidad, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

ARTÍCULO 14. Los usos y destinos del suelo, según su función, se clasifican en:

I. Habitacional.

1.1 Vivienda.

II. Comercio.

- 2.1 Bodegas y Depósitos.
- 2.2 Tienda de productos básicos (no agrupados en un centro comercial).
- 2.3 Vestir.
- 2.4 Tiendas de Especialidades para consumo.
- 2.5 Tiendas de Especialidades para profesionistas.
- 2.6 Tienda de Especialidades para entretenimiento.
- 2.7 Tiendas de Especialidades de artículos imperecederos.
- 2.8 Tiendas y Almacenes.
- 2.9 Comercio local en casa habitación.
- 2.10 Venta de Materiales.
- 2.11 Venta de Vehículos automotores, Refacciones y Accesorios.

III. Servicios.

- 3.1 Oficinas con afluencia pública.
- 3.2 Servicios Financieros.
- 3.3 Servicios Personales.
- 3.4 Servicios Locales en casa Habitación.
- 3.5 Reparación y Mantenimiento.
- 3.6 Alimentos y Bebidas.

- 3.7 Entretenimiento.
- 3.8 Recreación Social.
- 3.9 Espectáculos Deportivos de gran concurrencia. (más de 300 espectadores).
- 3.10 Espectáculos Deportivos de mediana concurrencia. (menos de 300 espectadores).
- 3.11 Deportes en Áreas abiertas.
- 3.12 Deportes en Áreas cerradas.
- 3.13 Alojamiento.
- 3.14 Seguridad.
- 3.15 Servicios de Información.
- 3.16 Servicios Religiosos.
- 3.17 Servicios Mortuorios.
- 3.18 Comunicaciones.
- 3.19 Transportes Terrestres Terminales.
- 3.20 Transportes Terrestres Diversos.
- 3.21 Transportes Aéreos.
- 3.22 Salud.
- 3.23 Asistencia Social.
- 3.24 Asistencia Animal.
- 3.25 Educación Elemental.
- 3.26 Educación Media.
- 3.27 Educación Superior.
- 3.28 Instituciones Científicas.
- 3.29 Cultura.
- 3.30 Estaciones de Abasto.

IV. Industria.

- 4.1 Oficinas en Industria.
- 4.2 Industria Pesada.
- 4.3 Industria Mediana.
- 4.4 Industria Ligera.

V. Espacios Abiertos.

- 5.1 Espacios Abiertos y Áreas Verdes.

VI. Infraestructura y obras complementarias.

- 6.1 Plantas, Estaciones y Subestaciones
- 6.2 Torres y Antenas.
- 6.3 Depósitos y Almacenes. (mayoreo)
- 6.4 Desechos.

VII. Agropecuaria.

- 7.1 Agricultura 1
- 7.2 Agricultura 2
- 7.3 Ganadería 1

- 7.4 Ganadería 2
- 7.5 Ganadería 3
- 7.6 Ganadería 4
- 7.7 Silvicultura 3

CAPÍTULO IV COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 15. Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, serán:

- I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento 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;
- II. Condicionados: 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;
- III. 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; y
- IV. Prohibidos: 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 16. Los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibido, para cada una de las zonas que conforman la zonificación secundaria del Plan, serán los definidos en la Matriz de Compatibilidad. Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el Plan y este Reglamento.

ARTÍCULO 17. Los usos y destinos del suelo indicados como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

ARTÍCULO 18. En el Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León, se prohíben los siguientes usos de suelo: Cabaret, Restauran-Bar con baile de tubo, juegos de mesa, maquinas traga monedas, casa de apuestas, moteles y salas de masaje no terapéuticos. Mismos que únicamente se podrán conceder previo acuerdo del R. Ayuntamiento en turno.

SECCIÓN PRIMERA DE LOS USOS CONDICIONADOS

ARTÍCULO 19. Los usos y destinos del suelo condicionados, indicado en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- I. **Predominancia:** En una distancia mínima de 100-cien metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 60-sesenta por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberá tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio.
- II. **Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- III. **Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-Mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.
- IV. **Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.

Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Industrial (CI); Zona Comercial, Agropecuaria, Forestal y Servicios; y en Subcentros Urbanos (SCU), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.

Los planes o programas de desarrollo urbano de los Municipios deberán establecer la prohibición de usos de suelo y uso de edificación para dichos establecimientos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES

ARTÍCULO 20. 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 30-treinta 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.

ARTÍCULO 21. Los usos del suelo complementarios a la vivienda, serán los siguientes:

- I. **En la Zona Habitacional Multifamiliar (HM)**, se permitirán: abarrotes; papelerías, copias; mercerías; oficinas de profesionistas; consultorios dental, psicológico, médico tradicional y alternativo; venta y renta de películas y/o videos; cibercafés y comidas para llevar, comida rápida y antojitos; peluquería, estéticas y salas de belleza; refresquerías y neverías; paletterías; cafés, fondas y taquerías.
- II. **En la Zona Habitacional Mixto Ligero (HML)**, además de lo indicado para la zona Habitacional Multifamiliar, se permitirán: fruterías; farmacias, herbarios, boticas y similares; plotteo de planos; sastrerías, talleres de costura y planchaduría; cerrajerías; joyerías, relojerías y orfebrerías; accesorios y regalos; ópticas; agencias de viajes.
- III. **En la Zona Habitacional con Comercio (HC)**, además de lo permitido para la zona Habitacional Mixto Ligero, se permitirán: florerías y arreglos florales; dulcerías; música grabada; venta de ropa, calzado, telas, salón de corte y estética para mascotas; artesanías y artículos religiosos; venta de artículos de computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos; librerías y revisterías; marcos y molduras.
- IV. **En la Zona Habitacional Mixto Medio (HMM)**, además de lo indicado para las zonas Habitacional con Comercio, se permitirán: tortillerías y panaderías; ferreterías, tlapalerías, plomerías y vidrierías; reparación y tapicería de muebles; vulcanizadora; depósitos.

Cuando se desarrollen giros o actividades relacionadas con la venta de alimentos, no se permitirá la venta de cerveza para acompañarlos, debiendo sujetarse a los lineamientos que establezca la Autoridad competente.

ARTÍCULO 22. En la disposición de desechos, el particular deberá convenir con la Autoridad correspondiente, su traslado y disposición final, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Equilibrio Ecológico para el Municipio de Sabinas Hidalgo y la Ley Ambiental del Estado.

ARTÍCULO 23. En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta, de productos o sustancias peligrosas.

ARTÍCULO 24. Cuando el predio en donde se pretenda desarrollar alguna actividad bajo la modalidad de usos complementarios, se ubique en una colonia o fraccionamiento habitacional progresivo, se podrá utilizar la totalidad de la construcción para desarrollar dichos usos, conforme a lo indicado en la Ley.

ARTÍCULO 25. En los predios ubicados frente a parques y plazas, se podrán desarrollar usos complementarios a la vivienda, pudiéndose ocupar la totalidad del inmueble para tal fin.

Para su autorización, se requerirá previamente el visto bueno del Comité de Vecinos, siendo obligatorio incluir el consentimiento expreso de los vecinos colindantes con uso habitacional, uno hacia cada lado y el lote posterior.

ARTÍCULO 26. Bajo la modalidad de usos complementarios, cuando se utilice una superficie de la construcción mayor a 30-treinta metros cuadrados, se deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento, arborización y los demás lineamientos urbanísticos que correspondan a la zona en donde se ubiquen dichos inmuebles.

SECCIÓN TERCERA DE LA HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 27. Cuando se solicite un giro que no se encuentre dentro de los contenidos o contemplados en la Matriz de Compatibilidad, la Dirección dictaminará un uso de suelo similar al solicitado, en función de las características de su operación y el impacto que ejerza sobre el entorno inmediato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 de la Ley. La homologación precisada no constituye autorización de uso de suelo, uso de edificación ni de construcción.

TÍTULO III DE LAS NORMAS DE CONTROL

CAPÍTULO I USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 28. Para los efectos legales contenidos en el Plan, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

En las zonas habitacionales en donde esté prevista la habilitación y apertura de nuevas vialidades con un ancho mínimo de 34.00-treinta y cuatro metros, y cuando la vialidad forme parte o sea la prolongación de una vialidad señalada en el Plan como corredor urbano, a ésta se le deberá considerar como parte del mismo corredor y se le deberán

aplicar los lineamientos que a éste correspondan, esto con la finalidad de mantener una continuidad vial y de utilización del suelo.

ARTÍCULO 29. Las industrias, bodegas y talleres, no podrán ubicarse en predios colindantes o con acceso a vías públicas peatonales de las descritas en la Ley.

ARTÍCULO 30. En la aprobación para la instalación de Anuncios, se deberá observar además de lo dispuesto por la Ley, el Plan (Matriz de Compatibilidad) y este Reglamento y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 31. En los predios indicados en el Plan como Comercio de Barrio, se podrán permitir los siguientes usos del suelo: 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; comidas para llevar, antojitos, cafés, neverías y video clubes. En estos predios se aplicarán los lineamientos indicados para la zona en que se encuentren ubicados.

ARTÍCULO 32. En la zona indicada en el Plan como Espacios Abiertos (EA), se permitirán parques, plazas, jardines y demás espacios verdes. No se permitirá ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones indispensables para su funcionamiento, como andadores, jardines, bancas, luminarias y demás mobiliario urbano.

ARTÍCULO 33. Cuando algún inmueble indicado en el Plan como Espacio Abierto (EA), demuestre ser propiedad privada y que no haya sido utilizado conforme a dicho destino en un plazo de 5-cinco años, contados a partir de la entrada en vigor del Plan, podrá adquirir el derecho a utilizar su predio conforme a los usos del suelo y normatividad prevista para la zona en donde se ubique, de acuerdo a lo dispuesto por Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 34. Los inmuebles indicados en el Plan como Equipamientos y Servicios (ES) podrán ser utilizados, además de lo señalado por el Plan y este Reglamento, conforme a los usos y normatividad prevista para la zona en donde se ubiquen.

CAPÍTULO II DENSIDADES Y LINEAMIENTOS

ARTÍCULO 35. Las densidades máximas de unidades habitacionales por hectárea y los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, son los siguientes:

ARTÍCULO 36.- Los fraccionamientos habitacionales de alta densidad de urbanización inmediata se distribuyen en Unifamiliares admitidos en esta zona 1 con un 1 lote de

minimo de frente de 7m x 15m, zonas o áreas que a continuación se describen:
(ARTICULO ANTERIOR)

	ZONA NORTE
Norte	LIBRAMIENTO NORESTE
Este	CARRETERA LAMPAZOS-LAZARO CARDENAS
Sur	PRIMERA AVENIDA – TENIENTE CARVAJAL
Oeste	LIBRAMIENTO NORESTE

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACION INMEDIATA CON VIVIENDA (UNIFAMILIAR)				
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO URBANO HABITACIONAL				
ZONA	%DEL AREA EN EL PREDIO	FACTOR DEL AREA TOTAL DEL PREDIO	MINIMO METROS CUADRADOS	FONDO ML(MINIMO)
NORTE	75%	1.2	105m ₂	15ml

ARTÍCULO 37. Los fraccionamientos habitacionales de alta densidad de urbanización inmediata, tienen la obligación de construir bardas de concreto (block, ladrillo, etc.) con la finalidad de delimitar los lotes resultantes de dicha autorización o licencia.

ARTÍCULO 38. Para la obtención de autorización de fraccionamiento habitacional con vivienda, el promovente deberá garantizar mediante la póliza de Fianza de empresa Afianzadora la cantidad de casas a construir así como también deberá de anexar los programas y presupuestos de obra firmados por el o los responsables de la constructora o institución que realizara dichos trabajos.

ARTÍCULO 39. Para Fraccionamiento Habitacional de Alta densidad, de Urbanización Inmediata sin Construcción de vivienda, se sujetaran al siguiente cuadro de áreas: (ARTICULO ANTERIOR)

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACION INMEDIATA				
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO URBANO HABITACIONAL UNIFAMILIAR				
ZONA	%DEL AREA EN EL PREDIO	FACTOR DEL AREA TOTAL DEL PREDIO	MINIMO METROS CUADRADOS	FONDO ML(MINIMO)
NORTE	75%	1.2	120	15ml

ARTÍCULO 40. Para Fraccionamiento Habitacional de Alta densidad, de Urbanización Inmediata sin Construcción de vivienda, se sujetaran al siguiente cuadro de áreas: (ARTICULO VIGENTE)

FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE URBANIZACION INMEDIATA INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO HABITACIONAL UNIFAMILIAR				
ZONA	%DEL AREA EN EL PREDIO	FACTOR DEL AREA TOTAL DEL PREDIO	MINIMO METROS CUADRADOS	FRENTE ML(MINIMO)
NORTE	75%	1.2	120	15ml

ARTÍCULO 41. Cuando se trate de Fraccionamiento Habitacional de Alta Densidad, promovido por el Estado o Cualquier otra institución de carácter público, la densidad específica será Aprobada por el R. Ayuntamiento, además estos podrán ser urbanizados de una forma progresiva, tal y como se establece en la Ley de desarrollo urbano de los Asentamientos Humanos vigente en el Estado de Nuevo León.

ARTICULO 42. Los Predios que se encuentren en las áreas compatibles para los Fraccionamientos Habitacionales de Urbanización Inmediata, pero que no cuentan con la Factibilidad de introducción de la Infraestructura y de los Servicios Públicos, quedan sujetos a lo que establece la Ley de desarrollo urbano de los Asentamientos Humanos y

de Desarrollo Urbano vigente para el Estado de Nuevo León, en el capítulo IV, referente a Fraccionamientos Campestres Recreativos y Turísticos.

ARTICULO 43. Para la obtención de la Licencia Municipal de Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos y normas básicas:

- I.-El frente mínimo de los lotes será de 7X15, establecido en el presente reglamento.
- II.-Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán la superficie que propongan los solicitantes para su autorización en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, los planes de los centros de población, los planes parciales o demás disposiciones de carácter general;
- III.-Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 43-cuarenta y tres metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados; los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV.-Las calles o vías públicas tendrán como mínimo un derecho de vía de 12-doce metros;
- V.-Deberán contar con áreas públicas municipales destinadas para jardines, parques, plazas, áreas deportivas, equipamiento educativo público de nivel básico, caseta de vigilancia y similares de conformidad con la ley de Derechos Urbano vigente, sin excepción.

ARTÍCULO 44. El Fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

- I.-Ceder a título gratuito a favor del municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas;
- II.-Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17%-diecisiete del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.El 60%-sesenta del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas publicas; el otro 40%-cuarenta podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo publico del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia publica. los usos complementarios no habitacionales cederán el 7% del área vendible correspondiente.
- III.-Construir las obras de urbanización siguientes, conforme al calendario de obra que se acuerde con la autoridad municipal a razón de la magnitud de obras, el cual no podrá exceder en los términos previstos por la Ley de Desarrollos Urbanos del Estado De Nuevo León.

- a) red individual de agua potable y sus tomas domiciliarias, e hidrantes dentro del área urbana, fuera del área urbana o a la aprobación para la construcción de un sistema autónomo con la capacidad suficiente para el suministro total del sistema;
- b) red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores o sistema autónomo; Fuera del área urbana individual, dentro del área urbana.
- c) red u obras de drenaje pluvial cuando se determine que el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera según dictamen de la autoridad competente;
- d) red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias;
- e) alumbrado publico, conforme a las especificaciones municipales;
- f) guarniciones y banquetas de concreto;
- g) habilitar las vías públicas con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de la ley de Pavimentos del Estado.
- h) las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- i) las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad;
- j) la habilitacion, equipamiento y arbolado de áreas verdes recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto presentado por el fraccionador y conforme a los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente al articulo 206 de la Ley de du vigente.

IV.-Cumplir con la obligación de terminar la construcción de las obras de urbanización, otorgando al municipio la garantía hipotecaria o la fianza suficiente, misma que será liberada al cumplirse las obligaciones respectivas;

V.-Mantener y conservar las obras de urbanización de manera satisfactoria hasta su entrega al municipio u organismos públicos respectivos;

VI.-Cubrir los gastos de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado publico, recolección de basura y mantenimiento de la arborización hasta la fecha de inscripción del acuerdo y planos de autorización de ventas en el Registro Publico de la Propiedad del Comercio;

VII.-Realizar el diseño del pavimento para que mantenga una vida mínima de 7-siete años y un bajo costo de mantenimiento de los pavimentos;

VIII.-Garantizar la buena calidad de pavimentos, guarniciones y el drenaje pluvial por el término de tres años a partir de la fecha de recepción de estas obras por el municipio;

IX.-Inscribir en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio el acuerdo y el plano de la autorización de ventas del fraccionamiento; y,

X.-Pagar el impuesto predial correspondiente a cada uno de los lotes del fraccionamiento hasta en que se formalice la venta de los mismos.

ARTÍCULO 45. Para la obtención de las licencias de Fraccionamiento Habitacional de Alta Densidad de Urbanización Inmediata, continua vigente el contenido que previamente establece el Capítulo Noveno de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respecto al Procedimiento para Autorizar acciones de Crecimiento, Conservación y Mejoramiento, así mismo el contenido del Capítulo de este Reglamento

CAPÍTULO III NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 46. Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en el cuadro 24 Del Plan de Desarrollo Urbano.

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.

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, quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 47. Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicio e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos, señalados en el Plan.

El requerimiento mínimo de cajones de estacionamiento para los usos del suelo en donde se indica en el cuadro No°24 del Plan de Desarrollo Urbano , éste será determinado según dictamen emitido por la dirección , tomando en consideración el estudio de impacto vial correspondiente, o en su caso las características e impactos que el uso pretendido generaría en la zona en donde se ubique el inmueble en cuestión.

ARTÍCULO 48. 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 CAV a partir del desplante del edificio.

ARTÍCULO 49. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las 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 Dirección.

ARTÍCULO 50. En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, 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 de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para la cabecera municipal, se deberá cumplir como mínimo con el 20 por ciento del requerimiento de cajones al interior del predio y 80 por ciento restante en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Que el predio no se encuentre a una distancia mayor a 200 doscientos-metros;
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales 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 notariado, 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 señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

En las edificaciones decretadas y/o catalogadas como Monumentos Inmuebles Históricos y/o Artísticos, así como aquellas con características arquitectónicas dignas de conservarse, de acuerdo a dictamen emitido por las dependencias competentes, no se requerirán cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 51. En los inmuebles ubicados en zonas o calles peatonales, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 52. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos 5cinco metros por 2.90-dos metros y noventa centímetros. Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos 6.00-seis metros por 2.90-dos metros y noventa centímetros.

Se podrá permitir hasta un 25-veinticinco por ciento de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 4.50-cuatro metros y cincuenta centímetros por 2.70-dos metros y setenta centímetros en batería y cuando menos 5.70-cinco metros y setenta centímetros por 2.70-dos metros y setenta centímetros en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados con su señalamiento correspondiente.

ARTÍCULO 53. Al determinar el requerimiento total de cajones de estacionamiento, se deberán destinar espacios para uso exclusivo de personas con discapacidad.

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

Para determinar las dimensiones del área de carga y descarga, así como el espacio de maniobras necesarias, el interesado deberá presentar un análisis técnico vial que incluya la revisión de trayectorias y radios de giro, de acuerdo al tipo de vehículos que serán utilizados. El análisis, deberá ser elaborado por un especialista en materia vial, en ingeniería de tránsito, ingeniería de transporte, vías terrestres o en su caso por un ingeniero civil.

ARTÍCULO 55. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5-tres y media toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de 6.00-seis metros y un ancho mínimo de 3.00-tres metros.

ARTÍCULO 56. En proyectos de 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 57. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares que comuniquen a sus 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. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.

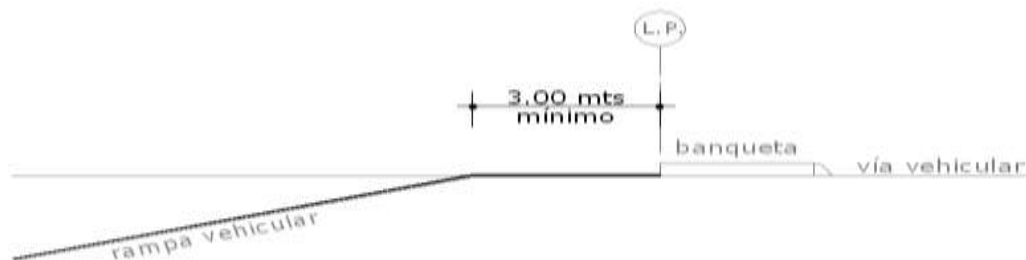
Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado.



ARTÍCULO 58. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, así 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-seis por ciento de pendiente.

ARTÍCULO 59. Para salidas de estacionamientos que procedan de rampas vehiculares, se deberá de considerar una distancia mínima de 3-tres metros medidos del límite de propiedad hasta el límite de la misma rampa en la cual la superficie de rodamiento deberá estar totalmente horizontal, con el fin de proporcionar al conductor la visibilidad necesaria para realizar sus maniobras en forma segura tanto para el conductor como para los peatones y demás vehículos.



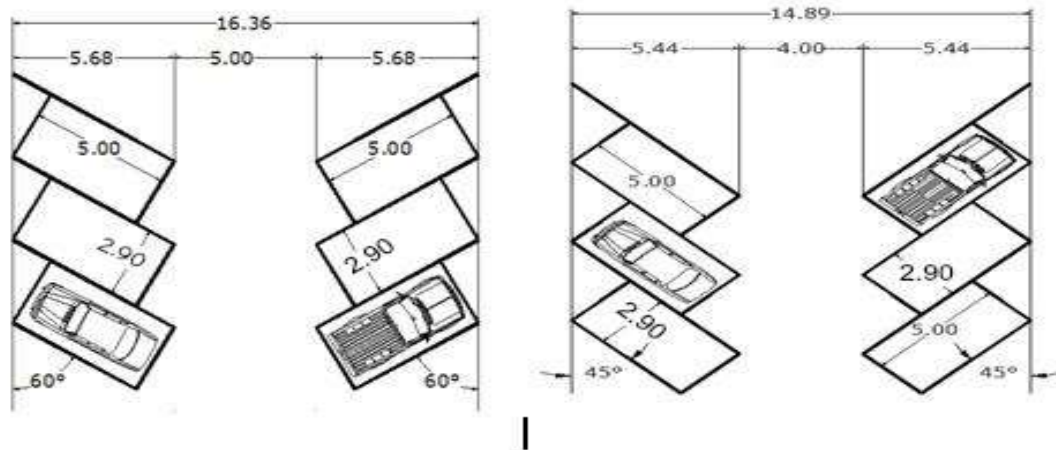
ARTÍCULO 60. En los giros de Jardín de Niños, Primarias, Secundarias y Preparatorias se deberá disponer dentro del predio y respetando el alineamiento vial previsto, de un espacio tipo andén para entregar y recoger de manera ordenada, a los estudiantes. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar las filas vehiculares, sin afectar la vía pública; la longitud del andén y la longitud de almacenamiento vehicular, se determinará mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio de Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser **evaluado mediante dictamen emitido por la Dirección, de acuerdo al caso en cuestión.**

ARTÍCULO 61. Los giros de lavado de autos (car wash) y restaurantes de comida para llevar (autoservicio) o tiendas de conveniencia con drive thru, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinará su dimensión mediante un análisis técnico vial incluido dentro del Estudio del Impacto Vial correspondiente, el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Dirección, atendiendo al caso específico en función de la demanda del local en cuestión.

Será requisito para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, regularizaciones o ampliaciones de este tipo de giros presentar Estudio de Impacto Vial.

ARTÍCULO 62. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar su flotilla de vehículos de servicio, el cual será evaluado por la Autoridad, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

ARTÍCULO 63. En centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo



ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00-cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

ARTÍCULO 66. La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3.00-tres metros por carril.

ARTÍCULO 67. Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros al eje y una anchura mínima libre de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros.

ARTÍCULO 68. Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50-siete metros y cincuenta centímetros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50-tres metros y cincuenta centímetros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20-tres metros y veinte centímetros, con una sobre elevación máxima del 10-diez por ciento.

ARTÍCULO 69. La altura libre de los pisos deberá ser mínimo en el primer piso de 2.65-dos metros y sesenta y cinco centímetros y en los demás pisos de 2.20-dos metros y veinte centímetros.

ARTÍCULO 70. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

ARTÍCULO 71. 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.

ARTÍCULO 72. Los predios que colinden con vías subcolectoras o de mayor jerarquía y que se ubiquen en esquina, no deberán tener entradas ni salidas para vehículos por calles locales, salvaguardando los usos habitacionales.

CAPÍTULO IV ALINEAMIENTOS VIALES

ARTÍCULO 73. Los alineamientos viales que se requieran, al emitir las autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano, serán determinados tomando en cuenta el dictamen de la Dirección, debiendo tomar en cuenta los antecedentes, normas, directrices, manuales y las demás regulaciones aplicables en materia vial.

TÍTULO IV DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO ÚNICO PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

ARTÍCULO 74. Se considera patrimonio cultural público a las zonas, edificaciones y monumentos que cuentan con las características señaladas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, así como las zonas en donde estos se encuentren, y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico urbano.

ARTÍCULO 75. En las zonas o inmuebles que cuenten con declaratoria de protección, en cualquiera de las clasificaciones indicadas por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, se deberán observar las disposiciones establecidas para cada una de ellas en sus respectivas Declaratorias, Reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 76. En la zona indicada en el Plan como Zona de Valor Cultural (ZVC), que corresponde a las áreas del centro Histórico, los usos del suelo, la densidad y los lineamientos urbanísticos serán de acuerdo a lo indicado en el Plan y este Reglamento. Para cualquier intervención se deberá contar con opinión favorable de la Junta correspondiente.

Para cualquier intervención se deberá observar lo dispuesto por el decreto y reglamento correspondiente a cada zona protegida.

ARTÍCULO 77. Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico, que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a la zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente.

TÍTULO V DEL IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO ÚNICO CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES SEGÚN SU IMPACTO

ARTÍCULO 78. Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales o 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 08:00 a 17:00 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; y
 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 07:00 a 19:00 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; y
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 07:00 a 22:00 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; y
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; y
 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 79. En el caso de industrias que manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

ARTÍCULO 80. 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 81. Los proyectos que requieran de dictamen ambiental, además de observar las exigencias contenidas en la Ley, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, Reglamentos de la materia y las demás disposiciones generales, deberán cumplir en su caso, con lo siguiente:

Los requisitos que contienen el Inciso A) son para los fraccionamientos o desarrollos a ubicarse en la Zona Especial de Desarrollo; los del Inciso B) para fraccionamientos en el resto del Municipio.

- I. Factibilidad y lineamientos generales:
 - A. Plano topográfico indicando las pendientes del predio definidas en cuadrantes de 10-diez metros por 10-diez metros, coloreado de la siguiente manera: 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-

cuarenta y cinco por ciento en color café y las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, señalando escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta.

II. Proyecto urbanístico

A y B) 1. Presentar por escrito:

- a) El proyecto con la descripción de áreas (número de lotes con superficie promedio, área vial o de circulación, superficie del área municipal, etc.).
- b) Ubicación del predio con medidas, colindancias y su expediente catastral.
- c) Fecha de realización del estudio.
- d) Información actualizada, de campo, comprobable, con referencias bibliográficas y hemerográficas.
- e) Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- f) Nombre y firma del solicitante, su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- g) Nombre y firma del profesional responsable del estudio, número de registro ante el Gobierno del Estado, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- h) Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
- i) Localizar áreas municipales en el punto más bajo del predio con el fin de desarrollar estanques de retención.

A) y B) 2. Describir las razones (topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, etc.) que se tomaron en cuenta para definir la selección del sitio para la ubicación o trazo de vialidades, accesos o caminos del área vendible o lotificación y de las áreas de cesión al municipio o áreas verdes.

A) 3. En copia de fotografía aérea reciente (tiempo máximo 5-cinco años) indicar:

- 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.
- c) Referenciar, en su caso, el límite de las áreas naturales protegidas estatales o federales, en la zona donde el proyecto se ubica.

A) y B) 4. Un plano topográfico con curvas de nivel a cada 5-cinco metros indicando:

- a) Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
- b) La delimitación del polígono.
- c) Las pendientes del predio definidas en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreando de la siguiente manera: las pendientes del 0-cero al 15-quinque por ciento en color amarillo, las pendientes del 15.01-quinque punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, las pendientes del 30.01-treinta punto cero uno por ciento al 45-cuarenta y cinco por

- ciento en color café y las pendientes mayores de 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo, con lotificación definitiva.
- d) La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, en su caso.
 - e) Expresar por escrito las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes o relleno. 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 este motivo se pueda ocasionar por arrastre o dispersión.
 - f) Señalar las cañadas y escurrimientos pluviales superficiales, indicando las medidas de mitigación y la forma de conducción de dichos escurrimientos así como las obras necesarias para impedir inundaciones en los predios aguas abajo.
 - g) En su caso, señalar los predios inundables, tanto los del promovente, como los colindantes.

A) y B) 5. Describir la forma de manejo de la cubierta vegetal, de las especies de flora y arbolado que se van a afectar, prefiriendo el trasplante y/o la poda anexando responsiva, informando sobre las estrategias de recuperación. Presentar en un plano topográfico el arbolado (flora existente) indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 5-cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura diferenciando aquellas que se derriban en color rojo, los que se trasplantan en color amarillo y los que se conservan en color verde. Manifestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

A) 6. En el estudio hidráulico en el que se deberá buscar que los escurrimientos permanezcan en su estado natural. La solvencia al drenaje deberá ser calculado considerando el flujo de agua en una tasa de retorno de 20-veinte años y arrastre con material sólido. Diseñando obras de retención y /o absorción.

A) 7. Describir el método de restauración del suelo y capa vegetal dañada, tanto en áreas públicas o privadas cuando las construcciones las desarrolla el fraccionador o desarrollador o si es régimen de propiedad en condominio.

TÍTULO VI DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO I VIALIDAD

ARTÍCULO 82. En todo nuevo fraccionamiento, nuevas construcciones o edificaciones que se pretendan desarrollar en terrenos no urbanizados o previstos para crecimiento urbano, se deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en su colindancia,

así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura, según lo establezcan la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

Las nuevas vialidades deberán mantener las características geométricas de las vialidades existentes, en cuanto a su sección transversal. Cuando por alguna causa no se pueda continuar con la misma sección transversal, deberá realizarse una transición que permita mantener la fluidez vial, al pasar de una sección a otra.

ARTÍCULO 83. Al realizar la ampliación o prolongación de vialidades, el interesado deberá llevar a cabo a su costa la reubicación, previa autorización de la dependencia correspondiente, de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento que se requiera.

De no ser posible la reubicación del arbolado, el responsable deberá reponer los árboles afectados, garantizando su sobrevivencia, con especies nativas y con el mismo diámetro de sección transversal de la talada; o en su caso reponer el equivalente en especie y cantidad, conforme a la Tabla de Reposición de Árboles prevista en el Reglamento de Equilibrio Ecológico del Municipio de Sabinas Hidalgo N.L.

ARTÍCULO 84. Los criterios de diseño de la vialidad, y las especificaciones de las secciones mínimas, así como las normas de trazo de andadores, calles y arterias en función a su jerarquía, incluyendo las vías exclusivas para bicicletas, se encuentran establecidas en la Ley y/o en el Plan, debiendo ser respetados en las autorizaciones que expida la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 85. Las vialidades de acceso a los fraccionamientos, salvo los desarrollos bajo régimen en condominio, deberán estar libres de cualquier obstáculo que impida su continuidad vial, o en su defecto, deberán contar con la aprobación de la autoridad municipal competente, previo a la colocación de instalaciones o barreras para el control de accesos.

ARTÍCULO 86. Para los pavimentos de las vialidades, se observarán las disposiciones de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León vigentes.

ARTÍCULO 87. Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán un derecho de vía de 10-diez metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20-veinte unidades, y de 8-ocho metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8-ocho unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma. Este tipo de vías no podrán tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y se deberán respetar las mismas normas, relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

ARTÍCULO 88. En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a

lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Dirección, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al Desarrollo.

ARTÍCULO 89. En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles en los términos del Reglamento de Equilibrio Ecológico y Ambiental del municipio de Sabinas Hidalgo N.L.

ARTÍCULO 90. Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, en los términos ordenados por la Ley.

ARTÍCULO 91. Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, las banquetas deberán habilitarse con un árbol de especie nativa, con las características que les sean señaladas en la resolución o dictamen correspondiente, a razón de un ejemplar por cada lote unifamiliar, dejando siempre un espacio libre para circulación de 1.20-un metro y veinte centímetros.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, se deberá habilitar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes de 80-ochenta centímetros por lado como mínimo.

ARTÍCULO 92. En las esquinas formadas por el cruce de calles, se deberán dejar ochavos y/o curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas derechas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen.

ARTÍCULO 93. Queda prohibido el acceso a los predios o a las propiedades, a través de los ochavos, resultantes de la intersección de dos o más vialidades.

ARTÍCULO 94. En las vías públicas las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, mobiliario urbano, rampas de acceso, escalones, jardines, transformadores, anuncios denominativos, teléfonos públicos, entre otros.

ARTÍCULO 94. La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15-quinque por ciento. En casos especiales que así lo ameriten, se podrán permitir pendientes hasta del 20-veinte por ciento en tramos de calle no mayores a 40-cuarenta metros de

largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle de 60-sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15-quinque por ciento.

En estos casos la superficie de rodamiento deberá ser de concreto hidráulico o asfáltico antiderrapante, en los términos de lo dispuesto por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León y las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 95. Las vialidades deberán tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2-dos por ciento que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias, se deberán realizar según el dictamen técnico correspondiente.

ARTÍCULO 96. En los fraccionamientos, las vialidades que se pretendan construir se sujetarán a lo siguiente:

- I. A lo largo de las vialidades se habilitarán cunetas hacia el lado de corte para evitar el desgajamiento del terraplén y a fin de desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente transversal mínima de bombeo del 2-dos por ciento, construyendo los cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias;
- II. El acceso de transporte pesado y de carga estará restringido. Se requerirá oficio de autorización de la Dirección de Vialidad y Tránsito para circular en estas áreas cuando se trate de obras autorizadas por la Dirección; y
- III. Las vialidades deberán contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garanticen la seguridad de quienes transiten, el cual será aprobado por la Dirección de Vialidad y Tránsito.

ARTÍCULO 97. Es responsabilidad del propietario, poseedor o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes o rellenos de suelo que se realicen para la construcción de vialidades, viviendas, edificaciones y la acción de lotificar, esto para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, debiendo presentar ante la Dirección el Estudio de Estabilidad de Taludes y el Sistema de Estabilización, el cual deberá ser elaborado por un perito en la materia o empresa especializada.

CAPÍTULO II DEL IMPACTO VIAL

ARTÍCULO 98. Tratándose de cambios de uso de edificación o de construcción de nuevas edificaciones, en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se requiere acompañar a la solicitud respectiva un estudio de impacto vial. Lo anterior con independencia de las obligaciones reguladas por el artículo 187 de la Ley.

ARTÍCULO 99. 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 congestamientos en la vía pública.

ARTÍCULO 100. 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.

En los casos de predios con uso del suelo habitacional multifamiliar que excedan en requerimiento los 25-veinticinco cajones de estacionamiento y de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 12-doce cajones de estacionamiento, será necesario presentar estudio de impacto vial. En estos casos se deberá analizar la operatividad del estacionamiento, con la finalidad de evitar cualquier impacto a la red vial aledaña mediante dictamen técnico vial emitido por la Dirección.

ARTÍCULO 101. 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. Descripción del proyecto;
 2. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales;
 3. Normatividad y densidad de población;
 4. Uso de suelo actual;
 5. Planos del proyecto;
 6. Inventario físico geométrico y de señalamiento;
 7. Ubicación del área de influencia y puntos de control;
 8. Características de la vialidad de la zona, incluyendo reporte fotográfico;
 9. Rutas de transporte urbano;
 10. Análisis de estacionamiento;
 11. 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;
 12. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo; y
 13. 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; y
- 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. Todo estudio de impacto vial deberá contar con un análisis de la Ingeniería de tránsito con una fecha de elaboración no mayor a 1-un año.

ARTÍCULO 102. Conforme a lo indicado en el artículo 187 y 249 fracción V de la Ley, al tramitar la autorización de un proyecto de urbanización o fraccionamiento, en la etapa del proyecto urbanístico, se deberá presentar un estudio de impacto vial del proyecto.

ARTÍCULO 103. La Dirección evaluará los estudios de impacto vial que se presenten y, en su caso resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

CAPÍTULO III

ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO

ARTÍCULO 104. 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, señalados en el Plan como Zona Especial de Desarrollo, 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 para la Zona Especial de Desarrollo 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 105. Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en la Zona Especial de Desarrollo, o en otras zonas de la ciudad 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 Dirección, 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 Dirección 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 antefirmas 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 Dirección, 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 Dirección, 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 señaladas en el Plan como Zona Especial 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:
- I. 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.
 - II. Datos del proyecto pluvial:
 - 1. Antecedentes;
En caso de tratarse de predios que se encuentren colindantes a las riberas existentes en el Municipio de Sabinas Hidalgo N.L, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la demarcación de cada arroyo.
 - 2. Objetivos;
 - 3. Problemática; y
 - 4. Descripción del proyecto.
 - III. 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; y
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.

IV. 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 106. Los proyectos de vialidades, fraccionamientos, edificaciones y demás obras o acciones, en las zonas señaladas en el Plan como Zona Especial de Desarrollo, deberán sujetarse a los lineamientos indicados en la Ley debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, de los programas y trabajos realizados.

ARTÍCULO 107. 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 INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 108. La infraestructura general se realizará en el espacio que integra las vías públicas. Previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de estas instalaciones, en el entendido de que de ocasionar un daño a las mismas estará obligado a reparar el daño a su costa, informando dicha situación al organismo operador del servicio que hubiera sido dañado.

ARTÍCULO 109. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser preferentemente subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación. Las redes domiciliarias de energía eléctrica, teléfono, drenaje, gas natural y agua, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañía prestadora del servicio correspondiente.

ARTÍCULO 110. En caso de ser necesaria la instalación aérea, los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán estar ubicados sin obstruir los accesos a los predios.

ARTÍCULO 111. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estos deben ser completamente respetados, libres de construcción y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

ARTÍCULO 112. Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación o una planta generadora de energía, se deberán obtener de la Dirección las licencias municipales correspondientes, ajustándose a lo indicado por la Ley, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 113. En las áreas señaladas en el Plan como Zona Especial de Desarrollo, los servicios de electricidad, agua, drenaje, teléfono, gas, etc., serán preferentemente subterráneos para evitar contaminación visual y riesgos potenciales.

ARTÍCULO 114. En las obras de recarpeteo de los pavimentos, deberá mantenerse el nivel de las alcantarillas e imbornales al nivel terminado del pavimento.

ARTÍCULO 115. El drenaje pluvial podrá resolverse mediante la construcción de obras hidráulicas de contención y regulación de escurrimientos, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes y previa autorización de la Secretaría.

ARTÍCULO 116. La demarcación de ríos y arroyos será la que establezca la Comisión Nacional del Agua, pudiendo ser a solicitud del usuario o de la Dirección.

ARTÍCULO 117. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad en su plantilla, todos los cauces de ríos y arroyos, cañadas, y los demás escurrimientos naturales.

Los propietarios o responsables de la realización de obras deberán prevenir el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

ARTÍCULO 118. Para mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, se deberán establecer medidas preventivas a fin de que el pico del caudal generado por la urbanización sea amortiguado, mediante su retención temporal, por medio del establecimiento de obras de regulación o estructuras retenedoras, a través de las siguientes medidas:

- I. Lineamientos de carácter estructural.
- II. Lineamientos de carácter no estructural.
- III. Aplicación de programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial.

ARTÍCULO 119. Los lineamientos de carácter estructural, comprenden la realización de obras de infraestructura pluvial, en donde se deberá respetar lo siguiente:

- I. Construir obras de drenaje pluvial, cuando el aporte hidráulico de la cuenca lo requiera; garantizando la calidad de la obra por el término de 3-tres años a partir de la fecha de recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.

- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.
- III. Construcción ó colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.
- IV. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes.
- V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos.
- VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc.
- VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados.

ARTÍCULO 120. Los lineamientos de carácter no estructural, comprenden la implementación de Normas para evitar incrementar las inundaciones, en donde se deberá aplicar lo siguiente:

- I. Limitación de usos de arroyos y torrentes regulados por obras de ingeniería.
- II. Aplicación del concepto de “Impacto Cero en Escurrimientos” en todo proyecto, lo que significa que “el pico del caudal generado no se incremente con el aumento de la impermeabilidad del terreno”, y de ser así contrarrestar el pico mediante su retención temporal. Esta solución consiste en retener en el predio, el pico excedente de las lluvias generadas entre el antes y el después de urbanizar, construir o impermeabilizar el suelo, a fin de no incrementar los caudales existentes. Los tipos de retardadores serán propuestos por el particular y aprobados por la Dirección.

ARTÍCULO 121. Los programas de mejoramiento de la infraestructura pluvial, podrán ser implementados cuando se dificulte resolver la problemática pluvial con medidas estructurales, a través de políticas de regulación, de crecimiento y de mejoramiento pluvial, mediante lo siguiente:

- I. Recuperar riveras y taludes a través de la reubicación de asentamientos humanos irregulares.
- II. Identificar nuevas zonas de riesgo generadas por la invasión de riveras recientes.

- III. Implementar programas que contemplen políticas de mejoramiento y recuperación de ductos dañados y azolvados.
- IV. Establecer programas donde se incluya el control de deslaves y de erosión en taludes mediante reforestación y recuperación de vegetación de galería.
- V. Generar entre los particulares conciencia y respeto de las cañadas y arroyos para evitar construcciones sobre los cauces de escurrimientos naturales mediante políticas normativas de mitigación y de ordenamiento para compensar el impacto pluvial.
- VI. Apoyar mediante programas y estudios técnicos en la definición de normas que permitan lograr un manejo más eficiente del recurso pluvial en función de las características topográficas, geológicas y de urbanización de diferentes zonas del Municipio.

ARTÍCULO 122. Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con lo que establezca la Comisión Nacional del Agua;
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80-un metro y ochenta centímetros para facilitar su mantenimiento considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;
Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20-un metro y veinte centímetros, considerando un mínimo de 20-veinte por ciento de área interior libre;
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueteta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, según lo establezcan los estudios y análisis correspondientes, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, podrán en cada edificación, captar el agua de lluvia en pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.
- VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del

- agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos, que afecten la circulación de vehículos; y
- VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

CAPÍTULO V ACCESIBILIDAD A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 123. Toda nueva edificación de uso público, así como las remodelaciones o ampliaciones, deberán contar con instalaciones y espacios apropiados para facilitar el uso a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 124. Los inmuebles que se utilicen para cualquier actividad distinta a la habitacional unifamiliar, deberán habilitar cajones de estacionamiento para personas con discapacidad.

ARTÍCULO 125. En las edificaciones y espacios exteriores de uso público, las áreas de circulación horizontal y vertical, así como las instalaciones de uso común, deberán cumplir lo estipulado sobre accesibilidad.

CAPÍTULO VI DESTINOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 126. Los destinos de equipamiento urbano se clasifican en espacios abiertos, y/o áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

- I. Espacios abiertos, y/o áreas verdes: explanadas y plazas, jardines y parques urbanos, áreas de preservación ecológica; presas, estanques, lagos y lagunas; ríos, arroyos y escurrimientos.
- II. Destinos de equipamiento: escuelas públicas, universidades públicas, bibliotecas y espacios o edificaciones culturales públicas; hospitales y clínicas públicas, edificaciones e instalaciones públicas municipales, estatales, federales, descentralizadas; y edificaciones e instalaciones para servicios públicos en materia de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios, edificaciones e instalaciones públicas para las comunicaciones, como son correos, telégrafos, televisión, radiocomunicación y otros; edificaciones para el poder judicial como tribunales, penales y reformatorios entre otros; edificaciones e instalaciones para servicios urbanos como rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, así como de transferencia de los mismos; edificaciones e instalaciones para el transporte público urbano, foráneo de pasajeros y carga, aeropuertos, ferrocarriles, entre otros y toda edificación que se destine a una función pública.

ARTÍCULO 127. BIS. En el presente Reglamento se considerará como Equipamiento, a los inmuebles destinados para otorgar el servicio de Estancia Infantil, aunque dicho servicio se pueda ofrecer en inmuebles de propiedad privada.

Las estancias infantiles, a que se refiere el párrafo anterior, se permitirán en las zonas señaladas en el Plan como Habitacional Multifamiliar, Habitacional Mixto Ligero, Habitacional Mixto Medio, Habitacional Mixto Intenso, Habitacional con Comercio y Zona de Valor Cultural, quedando condicionadas en la Zona Industrial y de Transición y en los corredores urbanos.

ARTÍCULO 128. La distribución del equipamiento urbano será el siguiente:

- I. Equipamiento de barrio: plazas públicas, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, estancia infantil, centro polivalente, caseta de vigilancia;
- II. Equipamiento de grupos de barrios: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, conjuntos deportivos públicos, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y
- III. Equipamiento de gran sector urbano y metropolitano: grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales o federales, hospitales públicos, edificaciones e instalaciones para el poder judicial, tribunales, penales, reformatorios y similares; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas usadas o potabilizadoras, plantas generadoras de energía eléctrica, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos, primeros auxilios.

ARTÍCULO 129. En las áreas urbanas o urbanizadas, 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 130. En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, 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.

Se deberá fomentar la concentración de las áreas de cesión municipal, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento y permitir la instalación de los equipamientos urbanos que den servicio a un barrio, un grupo de barrios o un sector urbano.

CAPÍTULO VII DE LA IMAGEN URBANA

ARTÍCULO 131. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes, se deberá cuidar que éstas se integren al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

ARTÍCULO 132. En la autorización de monumentos o esculturas urbanas, con lo Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO 133. En materia de anuncios se observará, además de lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento, lo establecido por la Ley de Señalamientos Viales para el Estado de Nuevo León y las demás disposiciones generales aplicables.

ARTÍCULO 134. Las antenas de comunicación se deberán ubicar en zonas donde se permitan, según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad del Plan, cumpliendo además con las siguientes condiciones:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente a la edificación sobre la cual se instale, ni a las edificaciones colindantes;
- II. Que su altura esté plenamente justificada con estudios técnicos; y
- III. Que cumpla con los requisitos que señala este Reglamento, y demás disposiciones de carácter general aplicables;

ARTÍCULO 135. Para la instalación de puentes peatonales se deberá contar con el estudio técnico que justifique su ubicación y/o el dictamen técnico de la Dirección de Vialidad y Tránsito.

ARTÍCULO 136. Los puentes peatonales, cobertizos, postería, infraestructura, mobiliario urbano u otros elementos que se instalen sobre banquetas, no deberán ocupar más del 30-treinta por ciento del área de circulación peatonal, debiendo cumplir además con lo indicado en el presente Reglamento, Se deberá procurar que estos elementos armonicen y se integren a la imagen urbana de la zona donde se encuentren.

ARTÍCULO 137. La imagen urbana se sujetará a lo siguiente:

En el territorio municipal se deberá cuidar que toda construcción que se autorice deberá armonizar e integrar su forma, estructura y acabados con el carácter de la zona, utilizando materiales y colores similares a los materiales existentes en el área.

TÍTULO VII DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I LICENCIAS

ARTÍCULO 138. 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.

CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO 139. El fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley, el Plan, el presente Reglamento, y las demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 140. Los Fraccionamientos se clasifican en:

- I. Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata;
- II. Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva;
- III. Fraccionamientos comerciales y de servicios;
- IV. Fraccionamientos o parques Industriales;
- V. Fraccionamientos funerarios o cementerios;
- VI. Fraccionamientos campestres;
- VII. Fraccionamientos recreativos;
- VIII. Fraccionamientos turísticos; y
- IX. Fraccionamientos agropecuarios.

Los fraccionamientos podrán ser privados cuando estén constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y deberán contar con barda perimetral y control de accesos.

ARTÍCULO 141. Para obtener las autorizaciones necesarias para urbanizar un fraccionamiento, en sus diferentes etapas, el interesado deberá presentar y entregar a la Dirección, además de lo indicado en la Ley, los requisitos señalados en este Reglamento, según le corresponda a cada etapa.

ARTÍCULO 142. Los requisitos para obtener la factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, serán los siguientes:

- I. Solicitud de Factibilidad de Fraccionar y urbanizar el suelo (original)
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a. Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b. Poder Legal (copia simple)
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia simple)
- V. Comprobante de pago de impuesto predial actualizado (copia simple)

- VI. Plano de la localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente (original)
- VII. Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo, según el Atlas de riesgo del Estado con sus propuestas de mitigación (original y copia)
- VIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 143. Los requisitos para obtener los lineamientos generales de diseño urbano, serán los siguientes:

- I. Solicitud de lineamientos generales de diseño urbano (original)
- II. Certificado de Libertad de Gravamen del predio, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple).
 - b) Poder Legal (copia simple)
- IV. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia)
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VI. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando proceda, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio, topografía del polígono y curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano de pendientes firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados (6-seis originales)
- VIII. Acuerdo de Factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario y drenaje pluvial, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.
- X. Factibilidad otorgada por la Autoridad en materia de Transporte Urbano.
- XI. Fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 144. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto urbanístico (original)
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)

- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder Legal
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- V. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)
- VI. Plano de diseño urbano del predio a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), 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, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. En caso de que se requiera, plano con el diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales)
- VIII. Los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia)
- IX. Plano de arbolado existente en el área de proyecto, indicando los ejemplares mayores a las 2-dos pulgadas de diámetro (2-dos originales)
- X. Estudio del impacto vial del proyecto (original y copia)
- XI. Estudio Hidrológico e Hidráulico (original y copia)
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.
- XIII. Para los casos en los que el predio en cuestión presente afectación por cauces de ríos o arroyos deberá acompañar la demarcación federal expedida por la Comisión Nacional del Agua. Igualmente, de existir alguna afectación con respecto al predio de los ámbitos federal, estatal o municipal, deberá acompañar la constancia favorable expedida por las dependencias competentes.

ARTÍCULO 145. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del Proyecto de Rasantes (original)
- II. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
 - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial del Propietario y Apoderado (copia)

- V. Cambio de uso de suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, SEMARNAT.
- VI. Plano de proyecto de rasantes a escala, que deberá contener: curvas de nivel a cada metro, referenciadas al nivel del mar, con registro del polígono(s), proyecto geométrico de la vialidad, secciones de tipos de calles, cadenamientos con los niveles de terreno natural y de calles, pendientes, proyecto de cortes, proyecto de terraplenes, estabilización de taludes, muros de contención y demás características que permitan la integración del fraccionamiento con las calles existentes en la zona (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 146. Los requisitos para obtener la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de proyecto Ejecutivo (original)
- II. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- III. Acreditar la personalidad jurídica
 - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder legal
- IV. Identificación oficial de propietario y apoderado (copia)
- V. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VI. Avalúo Catastral (original)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia)
- X. Fotografías de la situación actual del predio
- XI. Proyectos de ingeniería urbana (firmados por los propietarios o apoderados y peritos responsables), autorizados por las dependencias públicas correspondientes (2-dos copias de cada uno y en su caso también del Visto Bueno por escrito).
 - a) agua potable
 - b) drenaje sanitario
 - c) drenaje pluvial
 - d) energía eléctrica
 - e) gas
 - f) alumbrado público (incluir memoria de cálculo)
 - g) nomenclatura y señalamiento vial
 - h) bomberos
- XII. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos:
 - a) agua potable
 - b) drenaje sanitario
 - c) drenaje pluvial
 - d) energía eléctrica

- e) gas
- XIII. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos (de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León) elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos (original).
- XIV. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original).
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra.
- XVI. Plano del proyecto ejecutivo, indicando las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XVII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales)
- XVIII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 147. 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 (original)
- 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, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original)
- IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio:
 - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder legal
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos ante la dependencia correspondiente (copia)
- VIII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original)
- IX. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo.
- X. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad (copia)
- XI. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de la Ley.

- XII. Plano de ventas, indicando: curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), las vialidades, manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, 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 (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XIII. Pago por derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 148. El interesado en modificar un proyecto urbanístico, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto urbanístico
- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por propietario y/o apoderado (original)
- III. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder Legal (original)
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)
- VIII. Acuerdo y plano de autorización del proyecto urbanístico (copia)
- IX. Plano con la modificación al proyecto urbanístico a escala, en el cual se indique: las curvas de nivel a cada metro (referenciadas al nivel del mar), 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, etc. (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- X. Plano de Rasantes autorizado (copia)
- XI. Plano con diseño urbano del predio a escala firmado por el perito responsable, indicando las pendientes del predio en cuadrantes de 10-diez x 10-diez coloreado de la siguiente manera: pendientes del 0-cero al 15-quince por ciento en color amarillo, del 15.01-quince punto cero uno al 30-treinta por ciento en color naranja, del 30.01-treinta punto cero uno al 45-cuarenta y cinco por ciento en color café y más del 45-cuarenta y cinco por ciento en color rojo; señalando los escurrimientos o cañadas y la lotificación propuesta, e indicar la superficie que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, (6-seis originales)
- XII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 149. El interesado en modificar un proyecto ejecutivo y de ventas, previamente autorizado, deberá presentar a la Autoridad competente la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de modificación al proyecto Ejecutivo y/o Ventas (original)
- II. Escrito de justificación de la modificación firmado por el propietario y/o apoderado (original)
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad (original)
- IV. Acreditar la personalidad jurídica:
 - a) Acta Constitutiva debidamente inscrita ante la dependencia correspondiente (copia simple)
 - b) Poder ratificado ante Notario Público (original o copia certificada) y en su caso inscrito ante la dependencia correspondiente, debiendo además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables.
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Comprobante de impuesto predial actualizado (copia)
- VII. Avalúo Catastral (original)
- VIII. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales de diseño urbano (copia)
- IX. Acuerdo y plano de autorización del Proyecto urbanístico (copia)
- X. Plano y/o acuerdo de rasantes autorizado (copia)
- XI. Acuerdo y plano de autorización del proyecto ejecutivo (copia)
- XII. Acuerdo y plano de autorización de ventas (copia)
- XIII. Fotografías de la situación actual del predio
- XIV. Plano de la modificación al proyecto ejecutivo y/o ventas, indicando las vialidades, manzanas y lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, la zonificación propuesta, 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 (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XV. En el caso que se requiera, se le indicará la documentación complementaria a presentar
- XVI. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 150. El interesado podrá solicitar ante la autoridad municipal competente, prórrogas para el cumplimiento de las obligaciones y/o reducciones de las garantías, en los términos establecidos en la Ley, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización (original)
- II. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga y/o reducción de garantías (original)
- III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia)
- IV. Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo y autorización de ventas, inscritos ante la dependencia correspondiente (copia)

- V. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables (original)
- VI. Proposición de Garantía Hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras que se le trazaran en el proyecto ejecutivo;
- VII. Avance de obras (original)
- VIII. Fotografías de la situación actual de las obras de urbanización (originales)
- IX. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
 - b) Poder legal
- X. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- XI. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 151. El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, solicitará se le expida la constancia de terminación de obras correspondiente y liberación de garantías, de conformidad con lo establecido en la Ley, en el Plan y en este Reglamento, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de autorización de Terminación de Obra y Liberación de Garantía (original).
- II. Acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo y de ventas, inscritos ante la dependencia correspondiente (copias)
- III. 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 3-tres años la buena calidad de pavimentos, cordones y banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales.
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
 - b) Poder legal
- V. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- VI. Documento y/o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura (2-dos copias de cada uno):
 - a) Alumbrado Público
 - b) Agua y Drenaje
 - c) C.F.E.
 - d) Nomenclatura y señalamiento vial
 - e) Pavimentos, cordones, banquetas
 - f) Drenaje Pluvial
 - g) Áreas municipales
 - h) Habilitación de áreas públicas.
- VII. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 152. El interesado, una vez terminada la urbanización de un fraccionamiento, podrá solicitar su municipalización, debiendo presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de municipalización de un fraccionamiento (original)
- II. Constancia de Terminación de Obras y Liberación de Garantías (copia)
- III. Documento que acredite la personalidad jurídica:
 - a) Acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia)
 - b) Poder ratificado ante Notario Público (original o copia certificada) y en su caso inscrito ante la dependencia correspondiente.
- IV. Identificación oficial de Propietario y Apoderado (copia)
- V. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

ARTÍCULO 153. En el caso de fraccionamientos existentes que se han desarrollado sin contar con la debida autorización para su urbanización, se podrá solicitar a la Autoridad competente su regularización, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, y presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de Regularización (original)
- II. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra celebrada entre el organismo promotor y el propietario del predio.
- III. Título que acredite la propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia)
- IV. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen, con no más de 90-noventa días de anterioridad.
- V. Acreditar la personalidad jurídica de quien promueve la regularización
- VI. Identificación oficial del promotor y/o apoderado (copia)
- VII. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado (copia)
- VIII. Fotografías de la situación actual del predio
- IX. Avalúo Catastral
- X. Censo de ocupantes
- XI. Factibilidad emitida por la Autoridad u organismo competente, para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.
- XII. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya: 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 (6-seis originales y formato digital en Autocad).
- XIII. Plano de habilitación de áreas municipales, de acuerdo a lineamientos señalados (3-tres originales)
- XIV. Pago por los derechos correspondientes al trámite.

CAPÍTULO III

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

ARTÍCULO 154. El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud correspondiente (Original)
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia)
- III. Presentar Certificado de Libertad de Gravamen o Certificado de Gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad (original)
- IV. Documento que acredite la personalidad jurídica: acta constitutiva inscrita ante la dependencia correspondiente (copia) y poder.
- V. Documento que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial (copia simple)
- VI. En su caso, acreditar poder especial vigente para actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas.
- VII. Identificación oficial del propietario y apoderado (copia)
- VIII. Presentar escrito firmado por el o los propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar
- IX. Fotografías donde muestren la situación actual del predio (originales)
- X. 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.
- XI. Alineamiento vial.
- XII. 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)
- XIII. Pago por derechos correspondientes al trámite.

CAPÍTULO IV DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 155. Para estar en posibilidades de utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere previamente solicitar y obtener la licencia municipal de uso de suelo y uso de edificación y construcción correspondientes.

ARTÍCULO 156. 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 157. Por medio de la licencia de uso de edificación se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 158. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

ARTÍCULO 159. Las obras que requieren permiso de construcción y los requisitos para la obtención de éste, En todos los casos, deberá respetar un remetimiento en cualquiera de sus costados, de 1-un metro lineal como mínimo, de tal manera que no se causen impactos negativos en los inmuebles colindantes. Además, del porcentaje correspondiente de área ajardinada, deberá de ubicar el 50-cincuenta por ciento de ésta preferentemente en la parte frontal del predio.

ARTÍCULO 160. Para tramitar la licencia de uso de suelo, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, expedida por la Dirección indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio;
- VI. 4-cuatro fotografías exteriores del predio;
- VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- 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; y
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. 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 161. Para tramitar la licencia de uso de edificación, el propietario o poseedor del predio, o en su caso su apoderado, deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud Oficial, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;

- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;
- VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);
- VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;
- IX. Dictamen vial emitido por la Dirección;
- X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;
- XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;
- XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;
- XIII. 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; y
- XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.
- XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO V OTROS TRÁMITES

ARTÍCULO 162. Los requisitos para las aprobaciones de Conjuntos Urbanos y Régimen de Propiedad en Condominio, estarán a las disposiciones y exigencias aplicables de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 163. El propietario y/o en su caso los interesados en adquirir algún inmueble ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo León, podrán solicitar ante la Dirección, la información de factibilidad y lineamientos de los usos de suelo urbanos conforme lo establezca el Plan, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud Oficial;
- II. Plano o constancia de antecedente del predio, si los hubiere;
- III. Croquis de ubicación del predio; y,
- IV. El pago de derechos municipales respectivo.

La Dirección emitirá la respuesta respectiva, la cual no constituirá autorización de uso de suelo, ni generará derechos para el caso de que se modifique el Plan, al ser ésta meramente informativa.

ARTÍCULO 164. Se podrán regularizar aquellas construcciones o edificaciones que acrediten contar con más de 5 años de antigüedad de la construcción cuando menos, y que el uso solicitado sea permisible conforme al Plan, Para acreditar la antigüedad de la construcción se deberá presentar antecedente catastral, debidamente registrado.

ARTÍCULO 165. En todos aquellos giros y usos del suelo que aparezcan previstos en la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León y que sean competencia de la autoridad estatal en materia de protección civil, los interesados están obligados previo a su operación el dictamen con el Visto Bueno del titular de dicha dependencia en donde se contengan los lineamientos y condiciones de seguridad para su operación.

TÍTULO VIII DE LA INSPECCIÓN, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES, DE LA DENUNCIA Y DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO I DE LA INSPECCIÓN, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTÍCULO 166. Las autoridades administrativas municipales en el ámbito de su competencia, podrán ordenar visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, del Plan, este Reglamento y las demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, observando las exigencias, debiendo dictar y aplicar las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 167. Quienes comparezcan al procedimiento administrativo deberán tener interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del Municipio De Sabinas Hidalgo, Nuevo León; de no cumplir con dicha prevención, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de Dirección.

Asimismo en caso de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, las notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Secretaría.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente de trámite, el nombre y apellidos del interesado, el objeto y naturaleza de la promoción, y copia íntegra de la determinación materia de la notificación, la fecha y hora en que se entregue el instructivo y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, el cual será notificado al propietario, responsable, encargado u ocupante o a cualquier otra persona capaz, que se encuentre en el domicilio de la diligencia.

Si las presentes se niegan a recibirlo, el notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en el instructivo.

CAPÍTULO II DE LA DENUNCIA

ARTÍCULO 168. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo usos del suelo, cambios de usos del suelo o de uso de edificaciones, destinos del suelo, y demás actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, al Plan y a este Reglamento tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las medidas de seguridad y/o sanciones, incluida la multa, y demás determinaciones necesarias, cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Las licencias, permisos o autorizaciones que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas y los servidores públicos que las otorgaron serán objeto del procedimiento administrativo de responsabilidad, establecido por la legislación de la materia.

La denuncia será ejercida ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes después de oír previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolverán en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito, siempre que la misma haya cumplido con los requisitos exigidos para su promoción.

ARTÍCULO 169. La denuncia será por escrito expresando breve y claramente los hechos de los que se duele el promovente, señalando además lo siguiente:

- I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso proporcionar datos suficientes para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble objeto de la denuncia.
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;

- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

CAPÍTULO III DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

ARTÍCULO 170. Los interesados que se duelan de las resoluciones emitidas por las autoridades municipales en la aplicación de este Reglamento, podrán interponer los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento.

SEGUNDO: Publíquese el presente Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Sabinas Hidalgo, Nuevo, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en la Gaceta Municipal y en el portal de Internet

Dado en la Sala de Sesiones del R. Ayuntamiento de Sabinas Hidalgo, N.L. por lo que mando se imprime, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento a los 06 días del mes junio del 2014.

**DR. ROSENDO CHAPA CONTRERAS
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE SABINAS HIDALGO, NUEVO LEÓN**

**LIC. JOSE GERARDO MORALES SALAZAR
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SABINAS HIDALGO, NUEVO LEÓN**