

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MINA, NUEVO LEON.

Con fundamento en el artículo 115, fracciones II y III, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en los artículo 15, 33, fracciones b) y p) y 227 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como de los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de los artículos 11, 86, 111, 136, 360, y 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se presenta el siguiente:

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MINA, NUEVO LEON.

Publicado en Periódico Oficial núm. 72-II,
de fecha 08 de junio de 2020

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES. CAPITULO PRIMERO. DEFINICIONES BASICAS.

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objetivo el establecer las reglas conforme a los cuales se aplicarán las normas o disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Los temas a normar por el presente reglamento son los siguientes:

- I. Las disposiciones generales, autoridades, atribuciones y definiciones básicas;
- II. De la zonificación del suelo y las acciones de crecimiento urbano;
- III. De los fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y demás acciones de crecimiento urbano;
- IV. De las normas y mecanismos de control de los usos y destinos del suelo;

- V. De las normas de control de densidad y lineamientos de las edificaciones;
- VI. De los estudios de impacto ambiental, Impacto Urbano Regional y de Movilidad.
- VII. De las normas relativas al diseño urbano y la vialidad;
- VIII. De los Sujetos Participantes;
- IX. De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de acciones urbanísticas;
- X. De las visitas de inspección;
- XI. De las medidas cautelares, las sanciones y las medidas para hacer cumplir este reglamento; y
- XII. De los recursos administrativos y los medios de defensa de los particulares.

Artículo 2. Para la aplicación de este reglamento, la autoridad municipal deberá conducirse en apego a los principios de política pública establecidos en el artículo 4, tanto de la Ley Federal como de la Ley.

Artículo 3. De acuerdo a lo planteado en los artículos 11, 58 y 60 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el presente Reglamento de Zonificación busca cumplir con la obligación del municipio, en lo referente a:

- a) Administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- b) Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- c) Utilización de procesos de información pública, transparencia y rendición de cuentas, en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas, y
- d) Cumplir con el tiempo de respuesta máximo, establecidos en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en relación a las diferentes solicitudes recibidas.

Artículo 4. El presente Reglamento y sus planteamientos, atienden así mismo a lo establecido en el artículo 10, 11 y 399 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León.

Artículo 5. De acuerdo con el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, la autoridad municipal, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este reglamento y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes, especificaciones y sistemas constructivos que les sean presentados por los particulares para la ejecución de los proyectos.

Artículo 6. Para los efectos del presente reglamento y su aplicación, se entenderá por:

I. Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

II. Alineamiento vial: La traza sobre el terreno, que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, o con la futura vía pública del plan municipal de población de Mina, Nuevo León.

III. Altura de edificación: Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más alto de la losa;

IV. Aprovechamiento: El uso de suelo, destino de suelo, giro, clasificación o actividad en específico a que se dedica o puede dedicarse un lote, predio, edificación o parte de ella;

V. Árbol: Cualquiera especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro, en su sección transversal, superior a los cinco centímetros (5 cm.), medido a una altura de un metro veinte centímetros (1.20 metros) del suelo;

VI. Arbusto: Aquellas especies vegetales de tronco leñoso, con alturas menores dos metros (2.0 metros);

VII. Área de preservación natural: Zonas de preservación ecológica y de conservación en su estado natural, establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mina, de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable;

VIII. Área no urbanizable: Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal, derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural, los terrenos inundables y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable, y se encuentran señalados como tales en los Atlas de Riesgo, las cuales no deban ser urbanizadas;

IX. Área rural: Superficie de suelo en estado natural con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos;

X. Área Urbanizable: Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población, que, por reunir las condiciones o aptitud necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal determina a través de los planes o programas de Desarrollo Urbano y cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades de nuevo suelo indispensable para su expansión;

XI. Área Urbanizada: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos dotado con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;

XII. Área vendible: Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujetos a régimen de propiedad en condominio, que está prevista para funciones o aprovechamientos diversos y que podrá ser enajenada a terceros una vez que se haya cumplido con los requisitos y obtenido las autorizaciones establecidas en la Ley y en este reglamento;

XIII. Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada,

considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

XIV. Asentamiento Humano Irregular: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente;

XV. Asesor: Persona física o moral, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, en lo relativo a la seguridad estructural, diseño urbano, diseño arquitectónico, instalaciones, así como estudios técnicos de impacto vial, de impacto ambiental, hidrológicos o hidráulicos, de mecánica de suelos y geológicos o geotécnicos, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables a la materia;

XVI. Autoridad Municipal: El C. Presidente Municipal, la Secretaria de Obras Publica y Desarrollo Urbano, la Secretaria de Finanzas de Tesorería Municipal, los Inspector de Obra Pública y Desarrollo Urbano y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento y el personal de Protección Civil Municipal;

XVII. Cañada: El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso del cálculo de caudales que escurrirían por dicha cañada, se deberá de utilizar un período de retorno de lluvia máxima de veinte años y medido el caudal en litros por segundo;

XVIII. Centros de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables, conforme a los planes o programas municipales de desarrollo urbano, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

XIX. Clausura: Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la suspensión de actividades de los establecimientos, edificaciones o predios, colocando los sellos correspondientes;

XX. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): Es el factor, expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un predio, determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótanos o de cualesquier material impermeable que lo cubra;

$$\% \text{ CAS} = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio}} \times 100 \quad (\text{m}^2)$$

XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor, expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un predio, determina la máxima superficie construible de desplante en o sobre la superficie de ese predio;

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{Superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

XXII. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): Es el factor que, multiplicado por la superficie total de un predio o lote, determina la máxima superficie de construcción que puede tener una edificación, en un lote determinado. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta;

$$\text{COS} = \frac{\text{Área total de construcción}}{\text{Superficie total del predio}}$$

XXIII. Conjunto Urbano: Es el desarrollo inmobiliario en el que, una vez expedidas las licencias de construcción respectivas, en un lote o predio se pueden realizar una o más edificaciones con diversidad de locales o áreas con aprovechamientos de usos de suelo y usos de edificación diversos, sin vías públicas en su interior, en el cual puede solicitarse la autorización para constituir un régimen de propiedad en condominio, o se puede optar por continuar con el régimen de propiedad original; o bien el desarrollo inmobiliario del cual, una vez que se sometió a todas las etapas de autorización de los fraccionamientos, y sin vías públicas interiores, resulta el fraccionamiento y la urbanización del suelo con áreas de uno o varios usos de suelo o aprovechamientos, denominadas unidades de propiedad privativa o unidades en condominio sujetas al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXIV. Conservación: Acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;

XXV. Protección Civil Municipal: es la Dirección o Coordinación de Protección Civil que dependerá de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Mina, Nuevo León;

XXVI. Consolidación: Política urbana o acciones dirigidas a fortalecer las zonas urbanas existentes con los elementos de infraestructura y equipamiento que sean necesarios para lograr el equilibrio en la vida urbana;

XXVII. Constancia de terminación de obras de urbanización: Acto mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos a un nuevo fraccionamiento o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal;

XXVIII. Crecimiento: Política o acción urbana tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;

XXIX. Decibel: Unidad de medida para determinar la intensidad del sonido;

XXX. Densidad habitacional: La cantidad máxima permitida de viviendas, construidas o por construirse, en una zona determinada de la ciudad, la cual puede ser bruta o neta;

XXXI. Densificación: Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus infraestructuras;

XXXII. Derecho de vía: Es el área de suelo o terreno que se establece en un plan de desarrollo urbano y que resulta necesaria para el alojamiento actual o futuro de instalaciones, vialidades, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que el propietario o poseedor de lote o predio afectado por estos destinos, está obligado a dejar libre de construcción o cualquier otro obstáculo en el nivel subterráneo, a superficie y aéreo;

XXXIII. Desarrollador: Persona física o moral que promueve y ejecuta proyectos inmobiliarios;

XXXIV. Destinos del suelo: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población;

XXXV. Dictamen de Impacto Urbano Regional: Es el instrumento legal, por el cual se establece un tratamiento normativo integral para el uso o aprovechamiento de un determinado predio o inmueble, que por sus características produce un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y servicios públicos previstos para una región o para un Centro de Población, en relación con su entorno regional, a fin de prevenir y mitigar, o compensar en su caso, los efectos negativos que pudiera ocasionar, será expedido por el Estado a través de la Secretaría en coordinación con los Municipios afectados o beneficiados por el proyecto de que se trate y se tramitara sin perjuicio de las autorizaciones municipales que procedan;

XXXVI. Dirección: Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Mina, Nuevo León;

XXXVII. Director: El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de Mina Nuevo León;

XXXVIII. Discapacidad: Es toda restricción o pérdida, causada por una anomalía en la estructura psicológica, fisiológica, anatómica o funcional de una persona, que limita las oportunidades para participar en la vida normal, a un sector de la población, al mismo nivel que la mayoría de los individuos;

XXXIX. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos y desarrollar las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto;

XL. Espacio público: Áreas o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito; incluye espacios abiertos como plazas, parques y vialidades;

XLI. Evaluación de Impacto Ambiental (EIA): Es el procedimiento técnico-administrativo que sirve para identificar, evaluar y describir los impactos ambientales que producirá un proyecto en su entorno en caso de ser ejecutado, todo ello con el fin de que la autoridad competente pueda aceptarlo, rechazarlo o modificarlo;

XLII. Factibilidad de uso de suelo: Es el acto administrativo mediante el cual, la Autoridad Municipal señala los usos del suelo factibles de ser utilizados en un predio, de acuerdo con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente;

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

XLIV. Frente del lote: Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada.

XLV. Función(es) o Giro(s): Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Programa para un lote, predio o edificación;

XLVI. Imagen urbana: impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas, urbanísticas, del medio ambiente y socio-económicas de una localidad;

XLVII. Impacto ambiental: Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza;

XLVIII. Impacto a la movilidad: Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad en una determinada zona, así como de los efectos producidos por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares y peatonales en la vialidad de la misma, causado por una nueva construcción puesta en operación, o por el cambio de uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;

XLIX. Impacto urbano Regional: Es la influencia o alteración causada por alguna obra, edificación o proyecto público o privado que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud, modifique o altere el funcionamiento integral y eficaz de la vialidad, la infraestructura, los servicios públicos, los usos de suelo y el equipamiento urbano en una zona de un Centro de Población en relación con su entorno;

L. Incorporación: Es el proceso mediante el cual un predio o área urbanizable se convierte en urbanizada mediante su habilitación con servicios e infraestructura y las cesiones que para fines públicos se establecen en esta Ley, a través de alguna de las acciones urbanas que la misma contempla;

LI. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, tales como agua potable, drenaje sanitario, gas natural y electricidad, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión; Infraestructura verde: sistema de prácticas, obras o equipos que utilizan procesos que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías;

LII. Inspector: El personal comisionado por cualquiera de las autoridades encargadas de la aplicación de este Reglamento, responsable de la inspección y vigilancia, ejecución de las medidas de seguridad y sanciones a las obras de construcción y demás instalaciones públicas y privadas, contempladas por la Ley, el Reglamento y el Plan o Programa;

LIII. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

LIV. Ley Federal. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

LV. Licencia: Es el acto administrativo mediante el cual, la autoridad resuelve la solicitud para las construcciones de las reguladas por la Ley y en el presente Reglamento;

LVI. Lineamientos generales de diseño urbano: Acto administrativo mediante el cual, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, establece los requisitos de diseño urbano a que deberá someterse el diseño de los fraccionamientos y/o Conjuntos Urbanos;

LVII. Lote o predio: Porción delimitada de superficie de terreno, mismas que resultan de fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones y demás figuras previstas por la Ley;

LVIII. Manejo integral de aguas pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarreos, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares;

LIX. Manifestación o estudio del impacto ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que los resultados sean negativos;

LX. Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo: Documento donde se presentan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para las zonas del municipio donde es válida la aplicación de este instrumento;

LXI. Matriz de Impactos: Documento donde se presentan las actividades que pueden generar amenazas a la seguridad, salud o la integridad de las personas, o que pueden rebasar la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad de los habitantes de una determinada zona de la ciudad;

LXII. Medidas de mitigación: Acciones o limitaciones, establecidas a fin de disminuir los efectos negativos que produce el impacto de la urbanización y/o de una nueva edificación y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;

LXIII. Nivel de terreno natural: Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento;

LXIV. Normas técnicas urbanas: Las normas relativas al diseño urbano y de la infraestructura de fraccionamientos, publicadas por organismos técnicos, Leyes o Reglamentos aplicables, tales como: Normas Oficiales Mexicanas, Normas estatales, normas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y demás Manuales y Estudios técnicos elaborados por autoridades u organismos competentes;

LXV. Número oficial: El número que la Dirección asigna a un predio, lote o edificación;

LXVI. Obras de urbanización: La construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LXVII. Ocho: Es el achaflanado o redondeo en las esquinas formadas por el cruce de dos vialidades, adecuada para las maniobras vehiculares de vuelta derecha. Las dimensiones mínimas para los ochos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ocho por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros, medido en el límite de la propiedad correspondiente a las vías que forman la esquina. Las dimensiones de los ochos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecruzan;

LXVIII. Manifestación del impacto ambiental: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;

LXIX. Mejoramiento: Política urbana o acción tendiente a reordenar, renovar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

LXX. Normas Técnicas Estatales: Son las regulaciones técnicas que expide la Secretaría competente en materia de asentamientos humanos, ordenamiento

territorial y desarrollo urbano, en el estado de Nuevo León y que expresan la información, requisitos, especificaciones, procedimientos o metodología que debe utilizarse para la determinadas obras, peritajes o estudios;

LXXI. Obras de urbanización: La construcción e introducción de infraestructura urbana, vialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;

LXXII. Patrimonio Natural y Cultural: Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

LXXIII. Pendiente del terreno: La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre;

LXXIV. Perito Responsable de Obra: Profesionista facultado por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y urbanización, avalando que éstas cumplan con lo establecido por la Ley, este Reglamento, y por los planes y programas de desarrollo urbano y reglamentos de la materia;

LXXV. Plano Oficial: Documento que contiene el proyecto que constituye, describe, gráfica y presenta los lineamientos, obligaciones, exigencias urbanísticas y demás condiciones que se establecen en la licencia del fraccionamiento;

LXXVI. Polígono de actuación: Área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;

LXXVII. Poseedor: Es la persona física o moral que sin ser el propietario, adquiere los derechos sobre la utilización o aprovechamiento de un bien inmueble en los términos que establece el Código Civil;

LXXVIII. Programa: Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mina, Nuevo León.

LXXIX. Propietario: El titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado bien inmueble;

LXXX. Prórroga: Es la prolongación de la vigencia de una licencia, por un tiempo adicional determinado;

LXXXI. Proyecto ejecutivo urbanístico: El plano o conjunto de planos de un fraccionamiento mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana; ubicación de las áreas de cesión al Municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies; la ubicación de los lotes con usos del suelo complementarios al predominante. Corresponde a la aprobación y licencia de construcción del proyecto urbanístico que deberá reflejar el cumplimiento de los lineamientos generales de diseño indicados por la autoridad;

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

LXXXIII. Reagrupamiento parcelario: Es el proceso físico y jurídico de fusión de predios comprendidos en un área determinada y su posterior subdivisión o fraccionamiento y adjudicación con el propósito de ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; el reagrupamiento supone una asociación voluntaria o forzosa de propietarios de predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés social, mediante la distribución de las cargas y beneficios de sus participantes;

LXXXIV. Régimen de Propiedad en Condominio: El régimen bajo el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de copropiedad sobre las áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute;

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

LXXXVI. Reglamento de Zonificación: Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Mina, Nuevo León;

LXXXVII. Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y

restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

LXXXVIII. Secretaría: La Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León;

LXXXIX. Solicitante: Persona física o moral que realiza trámites ante las autoridades municipales competentes, de forma personal como titular o mediante la autorización otorgada de un tercero, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;

XC. SEMARNAT: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o aquella que la sustituya;

XCI. Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más porciones que no requiere del trazo de vías públicas;

XCII. Suspensión: Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos correspondientes;

XCIII. 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;

XCIV. Usos del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;

XCV. Uso público: Se refiere a las áreas o espacios tanto interiores como exteriores, que son disponibles para el uso y disfrute del público en general, prácticamente sin restricciones. Aplicable tanto a edificios o áreas abiertas de propiedad privada, como a edificios o áreas abiertas que son propiedad municipal, estatal y/o federal;

XCVI. Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualquier título jurídico;

XCVII. Vecino: El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;

XCVIII. Vivienda: Edificación o construcción destinada al uso habitacional;

XCIX. Vía pública: Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho está ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes;

C. Zona: Las superficies territoriales delimitadas en los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de Mina Nuevo León.

CI. Zona de Conservación: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas en tales áreas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En esta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;

CII. Zona de consolidación: Espacio territorial previsto en los planes y programas de desarrollo urbano que por su vocación, ubicación estratégica, conectividad, u otras características particulares que las hagan aptas para la densificación y la mezcla intensiva de los usos y destinos del suelo, es delimitado para proyectar sobre ellas la implementación de políticas públicas y acciones urbanas pertinentes, con el propósito de reducir la tendencia de expansión horizontal de un Centro de Población, mediante el máximo aprovechamiento de su capacidad de densificación en las zonas centrales o estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

CIII. Zona de crecimiento: Área definida en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

CIV. Zonas de mejoramiento: Las áreas definidas en los planes o programas de desarrollo urbano para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma para lograr un aprovechamiento más eficiente o lograr su regeneración, en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;

CV. Zonas de riesgo: Son las superficies de suelo de un Centro de Población, identificadas como tales por los atlas de riesgos, y en los Planes de Desarrollo Urbano, que por su ubicación representan peligro, debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;

CVI. Zonas de salvaguarda o polígonos de amortiguamiento: Son las superficies de suelo de un Centro de Población, definidas como áreas de protección para las áreas de Seguridad Nacional y las instalaciones de alto riesgo, en donde no se permite la ubicación de usos de suelo habitacionales, comerciales o de centros de trabajo, ni sus edificaciones correspondientes y donde solo podrán existir áreas verdes, espacios abiertos recreación pasiva, cultivos o estacionamiento.

CVII. Zona Industrial: El área precisamente delimitada en el plan municipal de desarrollo del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mina, Nuevo León, donde se integra a un conjunto de predios en los que se permite el uso industrial como predominante y en donde se prohíbe cualesquier uso habitacional;

CVIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;

CIX. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

CX. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 7. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con el presente Reglamento de Zonificación, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 8. La aplicación de las normas a que se refiere este Reglamento de Zonificación deberá realizarse en forma conjunta con las normas que aparecen en los Reglamento Vigente del Municipio de Mina, Nuevo León.

Artículo 9. Para la correcta y adecuada revisión de los asuntos y permisos solicitados a la Secretaría de Obras públicas y Desarrollo Urbano, ésta dependencia se auxiliará de las Direcciones o Coordinaciones de Protección Civil, Policía y Tránsito, Ecología y Medio Ambiente y de cualesquier otra dependencia de la Administración Municipal que se requiera, en función del tema o temas planteados por los particulares.

Así mismo, se podrá consultar con las dependencias, organismos, o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, para establecer las normas aplicables a los proyectos y acciones urbanísticas que se soliciten realizar.

Artículo 10. Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno, los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones de la Ley Federal, de la Ley, del Programa y/o del presente Reglamento de Zonificación y de cualquier otro reglamento municipal aplicable.

Artículo 11. A falta de normas, o ante la duda o falta de precisión de las normas contenidas en el presente reglamento, deberá prevalecer en todo momento, en la interpretación de su contenido y alcances, la búsqueda permanente del bienestar general de la comunidad y el desarrollo integral del ser humano; el cuidado y la preservación del medio ambiente de la ciudad; así como el que las acciones urbanísticas específicas que se autoricen, promuevan la elevación en el nivel y en la calidad de vida de los residentes del Municipio de Mina Nuevo León.

Artículo 12. En lo no previsto en la Ley, en el Programa o en este Reglamento de Zonificación, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 13. El presente Reglamento de Zonificación contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos específicos manejados en este Reglamento.

Artículo 14. Los usos del suelo que se señalan en el Programa y sus anexos constituyen expectativas de derecho, que se actualizan al confirmarse mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme al Programa vigente al momento de presentar la solicitud.

Los interesados en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo y cumplir con los requisitos que para ese trámite establece la Ley, el Reglamento y este Reglamento de Zonificación.

No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o predios que formen parte de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio, o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización.

Artículo 15. Se consideran fiscales los créditos a favor del Municipio, derivados del incumplimiento de obligaciones referentes a la realización de obras o infraestructuras, en todo tipo de obras de urbanización y/o construcción.

CAPÍTULO SEGUNDO. ATRIBUCIONES.

Artículo 16. La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponde a las siguientes autoridades:

- A. Al R. Ayuntamiento del Municipio;
- B. Al C. Presidente(a) Municipal;
- C. Al C. Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- D. Al C. Directores Obras Publicas y Desarrollo Urbano del Municipio;
- E. A los inspectores y supervisores adscritos a la Secretaria de Obras Publicas y Desarrollo Urbano; y
- F. A la Dirección de Protección Civil Municipal.

Artículo 17. Al R. Ayuntamiento le corresponde las siguientes atribuciones:

- I. Proponer al Congreso del Estado, previo acuerdo del Ayuntamiento y con base en las disposiciones de carácter general que expida en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial aplicable, la fundación de centros de población en su circunscripción territorial;
- II. Elaborar y aprobar los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos u ordenamientos;
- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia;
- IV. Constituir y administrar reservas territoriales y adquirir los bienes inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio;
- V. Aprobación de la recepción de obras de urbanización; y
- VI. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 18. Corresponden al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Promoción de los planes, programas y acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población del municipio;
- II. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano;

III. Celebrar, previo acuerdo del Ayuntamiento, Convenios con el Estado y la Federación, así como con organizaciones de carácter social y/o privadas para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial que deban realizarse en el municipio;

IV. Promover entre los propietarios de tierras o predios la apertura al desarrollo de nuevas zonas previstas en planes y programas de ordenamiento territorial, mediante mecanismos de repartición de cargas y beneficios por la dotación de infraestructura, vialidad y servicios requeridos;

V. Coordinarse y asociarse con otros municipios del estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbanos, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de la zona conurbada.

VI. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y conservar la realización de obras de utilidad social;

VII. Ejercer el derecho de preferencia, de conformidad con la legislación federal aplicable, que corresponde al Gobierno Municipal en lo relativo a la adquisición de inmuebles ejidales o comunales en las áreas que los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial corresponda y señalen como reservas para el crecimiento urbano;

VIII. Promover la participación ciudadana y recibir las opiniones que manifieste la comunidad respecto a las necesidades para la formulación, evaluación y revisión de los planes y programas municipales; y

IX. Las demás que señale la Ley, reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 19. En términos de lo dispuesto por los artículos 11 de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano para el Estado De Nuevo León, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor de la Secretario de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, a quien corresponderá aplicar la normatividad contenida en el presente reglamento, así como vigilar su cumplimiento, las siguientes atribuciones en materia de Desarrollo Urbano, en adición a las facultades a que refiere los demás Reglamentos Municipales.

Artículo 20. La Secretaria de Obras Públicas y Desarrollo Urbano tendrá las siguientes atribuciones:

a) Evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

- b) Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación y construcción; adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas, así como vigilar su cumplimiento;
- c) Fijar los requisitos técnicos generales a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que cumplan con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene y comodidad;
- d) Fijar en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con la Comisión Estatal de Monumentos, las restricciones a que deberán sujetarse las acciones urbanísticas, edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares que formen parte del patrimonio histórico y cultural del municipio;
- e) Autorizar o negar, las solicitudes para obtener las licencias para el desarrollo de acciones urbanísticas, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas a que se refiere el presente Reglamento;
- f) Delegar la facultad para autorizar o negar las solicitudes señaladas en la fracción anterior, en las unidades administrativas a su cargo;
- g) Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las normas técnicas complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del mismo;
- h) Autorizar o negar las solicitudes de prórroga de las licencias de fraccionamientos y/o construcción;
- i) Expedir y modificar los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento de este reglamento;
- j) Ordenar visitas de inspección a los fraccionamientos y las obras en proceso de ejecución o terminadas, para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, Planes o Programas y de las disposiciones de este Reglamento;
- k) Coordinarse con la Dirección de Protección Civil en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano;
- l) Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

- m) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas cautelares, de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley, para el caso de construcciones riesgosas;
- n) Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad, así como las sanciones correspondientes y los avisos a otras autoridades competentes, a los que se haga acreedor el propietario, poseedor de un inmueble o desarrollador, por las infracciones a la Ley, Planes o programas y demás disposiciones de carácter general aplicables;
- o) Ejecutar, con cargo a los propietarios, en el caso de que éstos se rehúsen a realizarlas en el tiempo estrictamente necesario, las medidas de seguridad establecidas en el Capítulo segundo del Título Décimo Segundo de la Ley, trabajos que tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar;
- p) Hacer uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto, para efectos de hacer cumplir la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que establece la Ley;
- q) Ordenar la suspensión temporal de obras en ejecución o terminadas y dar aviso a las autoridades judiciales competentes para su ratificación;
- r) Sancionar con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones, en los casos previstos en el artículo 384 de la Ley;
- s) Sancionar con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos, en los casos previstos en el artículo 385 de la Ley;
- t) Sancionar con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios, en los casos previstos en el artículo 386 de la Ley;
- u) En los casos de controversia por asuntos de acciones urbanísticas y/o de construcción, entre particulares, ya sea entre vecinos o entre propietarios o poseedores y profesionistas, en los que este Reglamento no prevea la situación específica, la autoridad municipal sugerirá a las partes dirimir dicha controversia mediante los Métodos Alternos de Solución de Controversia, dejando a salvo el derecho de los particulares para que lo diriman ante la Autoridad Jurisdiccional, en el caso que así se acuerde; y
- v) Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

TITULO SEGUNDO. DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO Y LAS ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO.

CAPITULO PRIMERO. CLASIFICACION.

Artículo 21. En las áreas urbanas o urbanizables del municipio, los usos y destinos del suelo se clasifican conforme a lo que establecen los artículos 136, 138, 143 y 144 de la Ley.

ARTÍCULO 136. A LOS MUNICIPIOS CORRESPONDERÁ FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN DE SU TERRITORIO, LA QUE DEBERÁ ESTABLECERSE EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN, EN DONDE LAS ÁREAS QUE INTEGRAN Y DELIMITAN LOS CENTROS DE **POBLACIÓN O ZONIFICACIÓN PRIMARIA SE CLASIFICAN COMO SIGUE:**

I. ÁREAS URBANAS O URBANIZADAS;

II. ÁREAS DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO URBANO O URBANIZABLES; Y

III. ÁREAS NO URBANIZABLES EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

A) POR CAUSA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA; DECRETADAS POR LA FEDERACIÓN O EL ESTADO CONFORME LA LEGISLACIÓN APLICABLE;

B) POR MANTENIMIENTO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN;

C) POR ALTOS RIESGOS NO MITIGABLES PREVISTAS EN LOS ATLAS DE RIESGO NACIONAL, ESTATAL Y MUNICIPAL; Y

D) POR PENDIENTES MAYORES AL 45%.

Artículo 22. Para el caso del Centro de Población de Mina, Nuevo León, la zonificación primaria se presenta en los planos que se encuentra agregados al Programa de Desarrollo Municipal de Mina, Nuevo León.

Artículo 23. Las zonas o áreas en que se subdivide el Centro de Población de Mina Nuevo León se clasifican en los siguientes tipos:

1. Zona de Consolidación;
2. Zona de Consolidación Industrial;
3. Zona de Crecimiento;

- 3.1. Zona A.
- 3.2. Zona B.
- 3.3. Zona C.
4. Zona de Conservación Histórica;
5. Zona de Conservación Cultural;
6. Zona de Mejoramiento;
7. Área de Conservación por su alto valor ambiental;
8. Área no Urbanizable por valor ambiental; y
9. Área con Riesgo por inundación.

Artículo 24. Son acciones urbanas de crecimiento del Centro de Población de Mina, Nuevo León, las siguientes:

- I. El fraccionamiento del suelo;
- II. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de viviendas o conjunto urbano;
- III. El fraccionamiento, urbanización del suelo y construcción de edificaciones o conjunto urbano Mixto;
- IV. La construcción de viviendas;
- V. La construcción de edificios industriales y similares;
- VI. La construcción de edificios comerciales y de servicios;
- VII. La construcción de equipamiento urbano;
- VIII. La construcción de vías públicas y obras complementarias;
- IX. La construcción de infraestructura y obras complementarias;
- X. Las subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y fusiones de lotes o predios ubicados dentro de las áreas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano; y
- XI. La definición de los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

CAPITULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES.

Artículo 25. Solo se permitirá a realización de acciones urbanas de crecimiento del Centro de Población de Mina, Nuevo León, en las zonas descritas en el artículo 23.

Artículo 26. De acuerdo con el artículo 102 de la Ley, Las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las acciones urbanas que se lleven a cabo en áreas y predios ejidales o comunales, dentro de los límites de los centros de población o de las zonas de reserva para el crecimiento urbano, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley y en los programas de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con las disposiciones de la Ley Agraria.

En los casos de incorporación de tierras ejidales o comunales, así como de propiedad privada al desarrollo urbano, deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

Artículo 27. Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su Reserva de Crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido Asentamientos Humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley, a las disposiciones jurídicas contenidas en este Reglamento de Zonificación, a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia y a las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. En estos casos, se requiere la intervención del Municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Artículo 28. La ejecución de las acciones urbanas se sujetará a los siguientes requisitos:

- I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio;
- II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen;
- III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y
- IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento, de manera proporcional al costo-beneficio incluyendo a los propietarios beneficiados.

Artículo 29. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo dispuesto en el artículo 212 de la Ley.

Artículo 30. Para los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley y 103 de este Reglamento de Zonificación, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 31. Cuando se pretendan realizar acciones urbanas fuera de los límites de un Centro de Población, que no cuenten con un plan o programa de desarrollo urbano vigente o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, requerirán la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano, que contemple además de los contenidos a que se refiere la Ley para los programas

parciales de desarrollo urbano, las áreas urbana, de reserva para crecimiento y las no urbanizables que correspondan en la zona de que se trate.

Estos programas parciales de desarrollo urbano deberán considerar que las obras respectivas se realizarán por cuenta propia del interesado y realizarse en coordinación con las autoridades u organismos federales, estatales o municipales y otros propietarios de suelo que resulten beneficiados con las mismas, en cuyo caso podrán financiarse mediante los instrumentos que contempla la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 32. La Dirección, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, deberá asegurarse del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, en particular, las afectaciones y Destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano público.

Así mismo y previo a la expedición de las licencias o permisos para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables.

Artículo 33. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades municipales.

La Dirección, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con la Ley y con los reglamentos aplicables, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias y que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

Artículo 34. No se podrá llevar a cabo ningún tipo de acción o aprovechamiento urbano, fuera de los límites de un Centro de Población.

TITULO TERCERO. DE LOS FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y DEMAS ACCIONES DE CRECIMIENTO URBANO.

CAPITULO PRIMERO. CLASIFICACION.

Artículo 35. Para los efectos de este Reglamento de Zonificación, 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.

Artículo 36. Cuando en un fraccionamiento se realiza de manera conjunta la urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, se le denominará Conjunto Urbano.

Artículo 37. Los Conjuntos urbanos se clasifican a su vez en:

- I. Conjunto Urbano Habitacional;
- II. Conjunto Urbano Comercial y de Servicios;
- III. Conjunto Urbano Industrial;
- IV. Conjunto Urbano Campestres;
- V. Conjunto Urbano Recreativos;
- VI. Conjunto Urbano Turísticos; y
- VII. Conjunto Urbano Funerarios
- VIII. Conjunto Urbano Mixto.

Artículo 38. Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, sin vías públicas en su interior que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio y podrán ser de los siguientes tipos: habitacional, comercial, de servicios, industrial, recreativos y turísticos. La modalidad no sujeta al régimen de propiedad en condominio aplica únicamente cuando exista un solo propietario del Conjunto Urbano.

Las autorizaciones o licencias para conjuntos de cualquier tipo, estarán sujetas a las mismas normas, restricciones y obligaciones de cualquier otra construcción o fraccionamiento.

CAPITULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES A CUMPLIR POR LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS.

Artículo 39. De acuerdo con el artículo 208 de la Ley, Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al V del artículo 35 de este Reglamento de Zonificación, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua potable en la autorización respectiva;

II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, respetando los lineamientos que señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Drenaje Sanitario en la autorización respectiva;

III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño y lineamientos que autorice la Dirección, de acuerdo con el plan de manejo integral de aguas pluviales de la ciudad;

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán ser aprobadas por el organismo prestador del servicio, considerando que todas las obras dentro de un fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;

V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía y ser conforme a las especificaciones municipales;

VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano;

VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale La Dirección. Para el caso de los conjuntos urbanos habitacionales o Mixtos, donde la edificación de las viviendas o la construcción de las edificaciones se realiza conjuntamente con la urbanización, las banquetas no serán exigibles en la etapa de urbanización, ya que las casas o las edificaciones se venderán totalmente terminadas, incluyendo las banquetas;

VIII. La habilitación de las vías públicas con pavimentos, de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable que aparece en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León;

IX. La red general de gas para el consumo doméstico, donde se cuente con abastecimiento;

X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;

XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;

XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la

Dirección y señalados en la autorización del proyecto urbanístico correspondiente presentado por el fraccionador;

XIII. Las redes generales para la telefonía y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;

XIV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Dirección y éstas no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; y

XV. Cumplir con la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.

En los nuevos fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, deberán establecer usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 10%-diez por ciento del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales o de servicios, que no sean contaminantes, que no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas y que sean de bajo impacto.

Artículo 40. De acuerdo con el artículo 209 de la Ley, Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 35 de este Reglamento de Zonificación, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red de abastecimiento de agua potable y red de suministro autónomos, la cual se sujetará en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los Servicios de Agua y Drenaje Sanitario, en la autorización respectiva. En el caso de que el abastecimiento de agua se realice por medio de pozos profundos, estos deberán contar con los registros y permisos de la Comisión Nacional del Agua;

II. El drenaje sanitario deberá ser resuelto mediante el empleo de red general, con su planta de tratamiento correspondiente;

III. La red de energía eléctrica para uso domiciliario;

IV. La red de alumbrado público de seguridad;

V. Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y

VI. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.

Artículo 41. Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el artículo 24 de este Reglamento de Zonificación, deberán ceder gratuitamente al Municipio, sin condición, reserva o limitación alguna, para destinos y equipamiento urbano público, las superficies de suelo denominadas Áreas de Cesión Municipal, que señalan en el artículo 210 y 212 de la Ley.

Artículo 42. El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo anterior, deberá cumplir las siguientes características:

- I. No deberá estar afectado por restricciones federales y/o estatales;
- II. No podrán incluirse áreas ubicadas en cañadas, o en áreas inundables en época de lluvia;
- III. Deberán de priorizarse para cesión, las áreas que cuenten con el mayor número de árboles;
- IV. Se deberán conservar los árboles existentes evitando su tala;
- V. Se preferirá la siembra de árboles y arbustos de la región de bajo consumo de agua;
- VI. La ubicación del arbolado deberá proporcionar sombra a andadores y banquetas, así como una buena imagen estética;
- VII. El predio deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las áreas que componen el fraccionamiento completo;
- VIII. Podrán tener cualquier forma geométrica y al menos uno de los frentes del predio deberá ser de 30 metros o más;
- IX. Deberá evitarse ceder áreas en camellones o que formen parte de la vialidad;
- X. Deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada predio, salvo las excepciones previstas en la Ley;
- XI. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que requiera el Municipio;

XII. Deberá contar con infraestructura y servicios públicos de agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, señalización, bancas y sitios de descanso;

XIII. Las banquetas y andadores deberán tener un ancho mínimo de 2.5 metros y con acabado antiderrapante;

XIV. Podrán tener hasta el 60% de áreas verdes, el 10% para juegos infantiles, el 10% para canchas deportivas, y el 20% para explanadas con mobiliario urbano como bancas, depósitos de basura, luminarias, esculturas, foros y similares;

XV. Contar con estacionamiento para vehículos automotores y para bicicletas;

XVI. Contar con facilidades para el acceso universal de las personas discapacitadas;

XVII. Se utilizarán pastos resistentes a la sequía y de bajo consumo de agua;

XVIII. Se deberá contar con sistema de riego en las áreas verdes; y

XIX. Deberán estar debidamente comunicadas a través de las vías peatonales y ciclistas de la ciudad.

Artículo 43. Los fraccionamientos podrán desarrollarse por sectores, debiendo integrarse con la estructura urbana existente de conformidad con las disposiciones que establezca la Dirección. Cada sector o sección, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales.

A quienes se le haya autorizado realizar un fraccionamiento, podrá concedérseles autorización para que emprendan otro, siempre y cuando hayan cumplido o estén cumpliendo con toda regularidad el desarrollo de las obras de urbanización y de habilitación de las áreas públicas a que se hubiera comprometido.

Artículo 44. La autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 213, 214 y 215 de la Ley.

Artículo 45. La autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 217 de la Ley.

Artículo 46. La autorización de fraccionamientos Comerciales y de Servicios, y/o Conjuntos Urbanos Comerciales o Mixtos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 218 y/o 226 de la Ley.

Artículo 47. La autorización de fraccionamientos Industriales o Parques Industriales, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 219 de la Ley.

Artículo 48. La autorización de fraccionamientos Funerarios o Cementerios, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 220 de la Ley.

Artículo 49. La autorización de fraccionamientos Campestres, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 221 y 222 de la Ley.

Artículo 50. La autorización de fraccionamientos Recreativos y Turísticos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 223 de la Ley.

Artículo 51. La autorización de fraccionamientos Agropecuarios, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 224 de la Ley.

Artículo 52. La autorización de Conjuntos Urbanos, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 226, 227 y 228 de la Ley.

Artículo 53. La autorización de Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Parcelaciones se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 229, 230, 231, 232, 233 y 234 de la Ley.

**TITULO CUARTO.
DE LAS NORMAS Y MECANISMOS DE CONTROL DE LOS USOS Y DESTINOS
DEL SUELO.**

**CAPITULO UNICO.
PLANTEAMIENTOS.**

Artículo 54. Los usos y destinos del suelo predominantes por zonas serán los siguientes:

I. En las Zonas consideradas como de Conservación por Valor Histórico e Histórico-Cultural, el uso del suelo predominante será el mixto, y los usos del suelo serán permitidos, condicionados y prohibidos conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo que aparece como tabla 56 del Programa, dentro de la cual se establecen los usos permitidos, prohibidos y condicionados.

Los usos del suelo condicionados solo se permitirán cuando el propietario, poseedor o desarrollador de los predios, presente y ejecute las acciones de mitigación que elimine los riesgos que amenacen la seguridad, la salud, la integridad y/o que resuelva, a su costo, el rebase en la capacidad de los servicios de agua potable, de drenaje sanitario, de drenaje pluvial, de suministro eléctrico y/o de movilidad en la zona donde se ubiquen.

La situación de uso del suelo condicionado prevalecerá en forma indefinida y se perderá al momento en que dejen de operar o desaparezcan las acciones de mitigación a las que se hubiese comprometido el propietario, poseedor o desarrollador, para obtener su autorización.

II. En la Zona considerada como No urbanizable de Conservación Ambiental, el uso de suelo predominante será el agrícola, permitiéndose solo el desarrollo de fraccionamientos agropecuarios. En el caso de los ríos y cuerpos de agua no habrá usos de suelo; en los cerros y lomas los usos de suelo predominantes serán de telecomunicaciones, parques públicos y caminos de acceso.

III. En las zonas consideradas como de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento no habrá separación entre los usos de suelo habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, en términos de lo establecido por la Ley, por lo que el uso de suelo predominante será el mixto y se regularán mediante la aplicación de la Matriz de Impactos de las actividades que aparece en el Programa.

En estas zonas no se podrá establecer una separación entre los usos habitacionales, los usos comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, la salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad urbana en la zona.

En estas zonas, los propietarios de los predios o lotes que soliciten a la autoridad municipal algún uso o destino de suelo declararán por escrito y bajo protesta de decir verdad, si en dicho uso o destino de suelo pretendido se realizará alguna o varias de las actividades que se indican en la Matriz de Impactos de Actividades.

De resultar que en el uso o destino de suelo pretendido se realiza alguna o varias de las actividades señaladas en dicha Matriz de Impactos, se requerirá al propietario del lote que solicita el uso o destino de suelo, que presente los estudios de impacto necesarios realizados por un especialista en el tema, con objeto de determinar si efectivamente el uso de suelo pretendido genera algún impacto que amenace la seguridad, salud o la integridad de las personas. Estos estudios deberán ser revisados y aprobados por la autoridad municipal. En el caso de la capacidad de los servicios públicos o la movilidad antes citados, se requerirá el dictamen de los organismos prestadores de tales servicios.

Si los estudios de impacto realizados determinan la existencia de impactos que amenacen o afecten la seguridad, salud o la integridad de las personas, la capacidad de los servicios públicos o la movilidad y que dichos impactos no pueden ser evitados con la ejecución de algunas medidas de mitigación, se prohibirán dichos usos y destinos pretendidos. Si las medidas de mitigación evitan o minimizan dichos impactos negativos, los usos y destinos del suelo podrán ser permitidos de manera condicionada a la ejecución y permanencia de dichas medidas de mitigación durante todo el tiempo que dure el uso autorizado de manera condicionada.

Artículo 55. Los predios ubicados en las zonas de Crecimiento podrán desarrollarse en cualquier momento, cumpliendo con los requisitos siguientes:

En las zonas tipo A y B:

- a. Cumplir con las disposiciones de la Ley, del Programa de Desarrollo Urbano de Mina Nuevo León, y del presente Reglamento;
- b. Los predios se desarrollarán mediante la urbanización inmediata, con toda la infraestructura necesaria conforme a las normas y proyectos de los organismos prestadores de los servicios públicos;
- c. Los predios a fraccionar y/o urbanizar deberán ser aquellos que colinden con un fraccionamiento o desarrollo ya urbanizado. Los desarrollos existentes con los que colinden deberán estar totalmente urbanizados;
- d. No deberán existir predios sin urbanizar entre la zona urbanizada y los nuevos desarrollos o construcciones por autorizar; y
- e. Cuando se presente una solicitud de autorización de un desarrollo habitacional, dividiendo su implementación en sectores, la presentación de

solicitudes de autorización de cada sector deberá cumplir con el requisito de que los desarrollos ya autorizados estén totalmente terminados, las áreas municipales entregadas y debiendo estar ocupados y habitados como mínimo el 70% de sus lotes o viviendas.

En la Zona tipo C:

f. Cumplir con los requisitos a, b, c, d y e de las zonas tipo A y B; y

g. Su autorización dependerá que la solución al drenaje sanitario del desarrollo propuesto no requiera de la utilización de cárcamos de bombeo para llevar las aguas servidas a los colectores de la red principal.

Artículo 56. La Secretaria de Obras Publicas y Desarrollo Urbano, en todos los casos de usos condicionados, ubicados en las zonas de conservación, así como cualesquier otro uso diferente al habitacional en las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, deberá solicitar a los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., a la Comisión Federal de Electricidad, a la Dirección de Protección Civil del Municipio, a la Secretaria de Seguridad Pública, Vialidad y Tránsito del municipio, y la Dirección o Coordinación de Ecología municipal, los dictámenes de impacto del uso del suelo pretendido y en su caso las medidas de mitigación aplicables a los impactos identificados.

Artículo 57. Son incompatibles con los usos de vivienda o residenciales, aquellos usos comerciales o industriales que amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas y que no garanticen mediante la aplicación de acciones de mitigación, la eliminación de dichas amenazas y por tanto se negará el permiso respectivo o bien, se clausurará definitivamente mediante el procedimiento respectivo. Lo anterior deberá fundamentarse mediante dictamen de Protección Civil, de la dependencia de Salud competente o de la Autoridad ambiental correspondiente.

Los usos de suelo prohibidos serán todos aquellos que aparezcan así señalados en la en los planos, así como aquellos que, siendo condicionados, el dictamen de impacto que emita la autoridad competente determine que representan riesgos para la seguridad, salud e integridad de las personas, con o sin medidas de seguridad aplicables.

Si de acuerdo al dictamen de impacto de uso de suelo las medidas de mitigación aplicables al predio no eliminan los impactos que se generan o pueden generarse, el uso de suelo pretendido será prohibido, a pesar de que, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo para las zonas de conservación, el uso de suelo aparezca como condicionado.

Artículo 58. Las áreas establecidas como no urbanizables en el Programa sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan la Ley y otras Leyes aplicables.

Artículo 59. Los propietarios y poseedores de inmuebles considerados como Reservas y Destinos por el Programa sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dicho Programa.

Artículo 60. Solo los usos de suelo considerados como peligrosos o de riesgo, se regirán por la legislación competente estatal o federal en función de su impacto.

Las áreas con instalaciones de riesgo son aquellas en que se manejan o pretendan manejar alguna de las sustancias consideradas como altamente riesgosas que aparecen en el Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990, así como en el Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de mayo de 1992, en las cantidades de reporte que en dichas listas se definen.

Los propietarios poseedores o desarrolladores de los predios donde se pretenda desarrollar este tipo de actividades peligrosa o de riesgo, deberán presentar al municipio, al momento de solicitar los permisos o licencias de construcción correspondiente, las autorizaciones de las autoridades Federales o Estatales que corresponda.

Artículo 61. Las áreas que se consideran de Seguridad Nacional son las instalaciones de PEMEX (depósitos, gasoductos, poliductos, oleoductos, estaciones de presión, otros), las instalaciones de la CFE (plantas de generación, estaciones y subestaciones de energía eléctrica) y las instalaciones militares y de la fuerza aérea mexicana.

Artículo 62. Las medidas para la protección de las zonas de salvaguarda en las áreas de instalaciones de riesgo y las de seguridad nacional son las siguientes:

- 1) No se permiten usos de suelo habitacionales, comerciales o de centros de trabajo, ni sus edificaciones correspondientes.
 - 2) En las zonas de salvaguarda solo podrán existir áreas verdes, espacios abiertos o estacionamientos.
 - 3) La zona de salvaguarda deberá tener una anchura mínima de:
 - a. 50 metros a partir del límite del predio en cuestión entre éste y las zonas habitacionales, comerciales y de centros de trabajo;
 - b. 100 metros a partir del límite del predio y la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, del eje de vías férreas, del eje de gasoductos y poliductos de productos derivados del petróleo; y
 - c. 150 metros a partir del límite del predio y otras industrias de alto riesgo.
- Las empresas responsables de los Servicios de Seguridad Nacional deberán atender y considerar estas normas y asegurar su cumplimiento, dentro de sus polígonos.

Artículo 63. Los desarrolladores del suelo, como parte del proceso de autorización de sus proyectos, deberán realizar los estudios técnicos que se requieran, mismos que deberán ser aprobados por la Dirección, para fijar la anchura de la zona de salvaguarda entre los nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales, o de usos de suelo mixtos, cualquiera que sea su régimen de propiedad y los usos de suelo o edificaciones existentes o previstos siguientes:

- 1) Zoológicos o similares;
- 2) Depósitos o estaciones de transferencia de residuos sólidos urbanos o de manejo especial;
- 3) Plantas de procesamiento de desechos sólidos;
- 4) Rellenos sanitarios;
- 5) Plantas de tratamiento de aguas negras o residuales;
- 6) Lagunas o campos de oxidación;
- 7) Plantas o estaciones, subestaciones generadoras de energía eléctrica con potencia mayor a 1,000 kilowatts;
- 8) Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos;
- 9) Aeropuertos o aeropistas;
- 10) Autódromo y similares;
- 11) Terminales o centrales de transporte de carga;
- 12) Centros de prevención y readaptación social (penales), reformatorios y similares;
- 13) Almacenamiento de vehículos chocados, concesionado por el municipio;
- 14) Industrias altamente riesgosas;
- 15) Industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales incluyendo su transformación a otros productos;
- 16) Industrias pesadas;
- 17) Agrícola de riego con aguas negras, grises o tratadas; y
- 18) Pecuaria como cría y engorda de ganado, establos, caballerizas y similares.

Los estudios de definición de zonas de salvaguarda deberán cumplir con las normas oficiales que al respecto establezcan las autoridades competentes Federales o Estatales. De no existir las normas señaladas, la Dirección definirá los criterios para la fijación de la anchura de estas zonas de salvaguarda.

Artículo 64. Los usos de suelo industrial ligero, mediano y pesado, así como los depósitos de combustibles, grasas, aceites y otros productos tóxicos o de riesgo, estarán condicionados a ubicarse en la zona de consolidación industrial, siempre y cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictamen de impacto de riesgo emitido por la autoridad competente y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 65. Las medidas para la protección en los polígonos de amortiguamiento de actividades industriales y/o riesgosas serán las siguientes:

- 1) Los usos industriales de alto riesgo y/o contaminación deberán localizarse en la zona industrial existente en el centro de población, excepto las instalaciones o plantas de productos altamente explosivos, inflamables, tóxicos, corrosivos, radiactivos o letales al ser humano y las plantas de almacenamiento, recibo y/o distribución de energéticos derivados del petróleo que deberán ubicarse fuera del centro de población.
- 2) Los predios industriales que no formen parte de un parque, conjunto o condominio industrial, deberán contar con una franja perimetral de amortiguamiento al interior del predio, según los estudios técnicos en materia ecológica y de protección civil que al efecto se realicen, misma que no deberá ser menor de 30 metros.
- 3) Los predios deberán tener barda en todo su perímetro con una altura mínima de 2.80 metros.
- 4) La zona de amortiguamiento podrá usarse como área verde, espacio abierto, recreación pasiva, cultivos o estacionamiento.
- 5) Los parques o condominios industriales deberán contar con una franja de amortiguamiento perimetral, sin uso, de 30 metros al interior de los mismos.
- 6) Las instalaciones industriales que manejen productos altamente inflamables, tóxicos, corrosivos, explosivos o radiactivos deberán contar con reservas territoriales dentro de sus predios para alojar un máximo crecimiento y se deberán incluir las franjas de amortiguamiento correspondientes, conforme a los estudios y normas técnicas ecológicas y de seguridad aplicables.
- 7) Las instalaciones o plantas de productos altamente explosivos o letales para el ser humano no podrán instalarse en el centro de población, sino a una distancia mínima de 1,700 metros de cualquier uso urbano, 1,000 metros de una vía de ferrocarril de paso, y 500 metros de una carretera de transporte continuo de paso.
- 8) En las plantas de recibo y /o distribución de energéticos derivados del petróleo, en las áreas de recibo, la zona de amortiguamiento para el desarrollo urbano será de 50 a 500 metros; en las áreas de operación como llenadoras de auto tanques y carros tanque, será de 50 a 500 metros; en las llenadoras de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles, será de 35 a 150 metros; y en los estacionamientos de auto tanques será de 35 metros.
- 9) Las plantas de almacenamiento de derivados del petróleo con capacidad de 100 a 30,000 barriles deberán dejar una distancia de amortiguamiento que varía entre 75 y 400 metros según el nivel de riesgos de los diversos productos.

10) En el caso de ductos y poliductos transportadores de derivados de petróleo, no se permitirá el desarrollo urbano sobre su sección y trayecto de derecho de vía. La zona de amortiguamiento sin usos urbanos será la que resulte de la aplicación de la norma oficial mexicana de emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014 publicada en el diario oficial de la federación el 16 de octubre del 2014.

11) Las estaciones de compresión de gases o rebombado de líquidos derivados del petróleo deberán tener una zona de amortiguamiento con radio mínimo de 300 metros, sin ningún tipo de uso urbano.

12) No podrá haber ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina.

13) Deberá existir una zona de amortiguamiento mínima de 30 metros entre depósitos subterráneos de combustible y una vía férrea, ducto de derivados de petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica.

Artículo 66. Los usos de suelo de comercio al por mayor, centros comerciales, discotecas, universidades, servicios religiosos y mortuorios, servicios de recreación pasiva marcados como condicionados, terminales de autobuses foráneos, urbanos y de transporte de carga, centros de eventos sociales, zoológicos, campo de golf, moteles, gasolineras y estaciones de gas L. P., aparte de verificar su impacto a la función habitacional, sólo podrán ubicarse en lotes que den frente a la vialidad primaria, colectora y subcolectora, en las zonas de crecimiento, consolidación y mejoramiento.

TITULO QUINTO. DE LAS NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD Y LINEAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES.

CAPITULO PRIMERO. SUELO.

Artículo 67. En el Municipio de Mina, se permitirá la subdivisión y en algunos casos la densificación de los predios, bajo la condición de que no se rebase la capacidad de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, electricidad o la movilidad. Por ello, se permitirá la construcción de edificaciones con mezcla de vivienda, comercio y servicios en las zonas de conservación de valor histórico, de consolidación y de mejoramiento y se aplicarán las siguientes normas:

a. En las zonas de reserva para el crecimiento urbano tipo B y C el tamaño mínimo de lote será de 120 metros cuadrados de superficie.

b. En las zonas de conservación por valor histórico o cultural, la densidad de vivienda aplicable será como máximo de una vivienda por cada 200 metros cuadrados de suelo para vivienda unifamiliar, es decir que se permitirá la subdivisión de predios en la medida señalada.

En el caso de los predios habitacionales unifamiliares podrán subdividirse de manera que las partes resultantes no tengan una superficie menor a la existente en un radio de 250 metros con centro en el predio que se pretende subdividir, y que no se afecte la capacidad de prestación de los servicios públicos de agua, drenaje y electricidad, o la movilidad.

d. Para las zonas de conservación de valor ambiental por actividades agropecuarias o forestales dentro del polígono de estudio, la densidad aplicable será de una vivienda aislada o individual por predio agropecuario o forestal, en términos del artículo 139 de la Ley.

e. Para el caso de la vivienda multifamiliar en edificios de departamentos, en todas las zonas, la densidad aplicable máxima será de 100 metros cuadrados por unidad de vivienda, en predios con superficie de 500 metros cuadrados o más, debiendo cumplir además el que no se afecte la capacidad de prestación de los servicios públicos de agua, drenaje y electricidad.

f. En lo relativo a las edificaciones que no sean destinadas para la vivienda, el espacio edificable o coeficiente de ocupación de suelo (COS) será hasta del 80% de la superficie del lote; el espacio no edificable o coeficiente de absorción del suelo (CAS) será como mínimo del 20% de la superficie del lote; el área total de construcción o coeficiente de uso de suelo máximo (CUS) podrá ser de 1 a 2.5 veces la superficie del lote; y la altura máxima en número de pisos será la resultante de dividir el área total de construcción entre el área total de desplante de la edificación en el lote.

Tabla 58. Normas de densificación

Zona secundaria	Espacio edificable o coeficiente de ocupación del suelo máximo (COS)	Espacio no edificable o coeficiente de absorción del suelo mínimo (CAS)	Área total de construcción o coeficiente de uso de suelo máximo (CUS)	Altura máxima en número de pisos
Conservación histórica	90%	10%	2	Área total de construcción permitida entre el área máxima de ocupación del suelo.
Conservación histórica-cultural	90%	10%	2	
Crecimiento urbano	75%	25%	2	
Consolidación industrial	70%	30%	1.5	

Densificación	80%	20%	2.5
Mejoramiento	El existente	El existente	2
Polígono de Actuación	80%	20%	3

Artículo 68. En las áreas a densificar que se señalan en el Programa, se permitirá aumentar las normas anteriores hasta un 30% adicional.

Artículo 69. Los desarrolladores interesados en la densificación de la ciudad, en los predios y zonas donde se permita, deberán cubrir los costos por la introducción de nueva infraestructura o la ampliación de la existente, conforme a los mecanismos que la autoridad competente establezca.

Artículo 70. Los lotes propuestos en los fraccionamientos o los resultantes de subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, o alguna fusión, deben cumplir con la densidad y tener la superficie mínima que se establece el artículo 65 anterior, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto del trámite o acción urbana. El frente mínimo del lote o predio será de 7.0 metros.

Artículo 71. La altura máxima de las edificaciones, por niveles permitida, será aquella que resulte de dividir el área total de construcción permitida, entre el área máxima de ocupación del suelo.

Artículo 72. En los lotes destinados a vivienda unifamiliar no se exigirán remetimientos en las construcciones. En los lotes destinados a usos diferentes al habitacional unifamiliar, el re metimiento mínimo lateral y posterior será de 1.50 metro. Dependiendo de la magnitud de la edificación, la Secretaria de Obras Publicas y Desarrollo Urbano.

CAPITULO SEGUNDO. ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 73. Todas las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso.

Como mínimo, los cajones a dejar en una edificación serán los resultantes de la aplicación de la Matriz de Cajones de estacionamiento que establece la ley.

Artículo 74. El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.

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

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

Artículo 75. De acuerdo con el artículo 361 de la Ley, en las autorizaciones que se otorguen, el número de cajones de estacionamiento requeridos, conforme los factores previstos en el Programa y en el presente Reglamento de zonificación podrán disminuir, como medida de flexibilidad, en los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento social: hasta 50%-cincuenta por ciento;
- b) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento medio:... hasta 40%-cuarenta por ciento;
- c) Predios habitacionales multifamiliares y/o mixtos del segmento residencial: hasta 30%-treinta por ciento; y
- d) Predios comerciales y/o servicios múltiples agrupados: hasta 30%-treinta por ciento.

El solicitante podrá prever y dejar mayor número de cajones, si así lo desea, en función de la ubicación y tipo de proyecto a desarrollar.

Artículo 76. Los centros comerciales, o aquellas edificaciones con dos o más giros o funciones en la edificación, que cuenten con dos o más locales o espacios aprovechables, deben cumplir con el estacionamiento requerido para cada uno de los giros autorizados o por autorizar en la totalidad de los locales que comprenden la edificación. En el caso de cualquier solicitud de cambio de giro o función de uno o más locales o áreas aprovechables, cuya norma de cajones de estacionamiento sea más alta o estricta que la que se aplicó al aprobarse la edificación, el solicitante debe comprobar ante la Dirección, el cumplimiento del estacionamiento requerido.

Artículo 77. Las edificaciones donde se desarrollen actividades que cuenten con flotillas de vehículos o motocicletas, deben contar con un área delimitada y debidamente señalada como cajones exclusivos, para acomodar los vehículos o motocicletas de la flotilla. El personal encargado del uso de estos vehículos o motocicletas debe estacionarse únicamente en el área exclusiva.

Artículo 78. Los lotes, predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular, de acuerdo a la lista incluida en este artículo o a juicio de la autoridad competente de este municipio en materia de vialidad y tránsito, deben resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos, los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas de tal manera que no causen congestión en la vía pública o privada y que no dificulten la movilidad peatonal. Deben presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial.

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

GIRO:

Multifamiliar vertical

Abarrotes y ultramarinos (solo en los casos de tiendas de conveniencia).

Gasolinera.

Centro nocturno, discoteca.

Oficinas que generen o requieran 10 o más cajones de estacionamiento.

Servicios educativos privados

Servicios de Salud.

Teatro, Auditorio.

Edificios administración pública que generen o requieran 10 o más cajones de estacionamiento.

Para la autorización de la licencia de construcción o para la autorización de la licencia de uso de edificación de alguna de las edificaciones antes relacionadas, debe presentarse el estudio de impacto vial correspondiente.

Artículo 79. Quedan prohibidos los estacionamientos en batería sobre la vialidad primaria, colectora y subcolectora de la ciudad.

Todos los accesos y salidas de los estacionamientos deberán realizarse con el vehículo de frente y por lo mismo, no se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Artículo 80. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad de mayor jerarquía.

Artículo 81. Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse con árboles de la región.

Artículo 82. La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 m.

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

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

Artículo 83. Los estacionamientos en las edificaciones con uso distinto al habitacional unifamiliar deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, así como incluir áreas para carga y descarga de mercancías.

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

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento.

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

ÁNGULO CAJONES NORMALES CAJONES PARA VEHÍCULOS COMPACTOS

(x)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	ANCHO (A)	LARGO (B)	(B)
90°	2.70	5.00	5.00	2.50	4.50	4.50
75°	2.70	5.00	5.55	2.50	4.50	5.00
60°	2.70	5.00	5.70	2.50	4.50	5.15
45°	2.70	5.00	5.45	2.50	4.50	4.95
30°	2.70	5.00	4.85	2.50	4.50	4.45
0°	2.80	6.60	2.80	2.60	6.00	2.60

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN (D)

(x)	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	3.45	3.60	7.00	7.00

0° 3.80 3.80 7.00 700

Artículo 84. En las edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, las rampas de circulación vehicular tendrán un ancho mínimo por cada sentido de circulación de 3 m en sus porciones rectas y de 3.5 m en sus porciones curvas cuando estas conecten 2 rampas rectas con un ángulo entre ellas de 135 grados o menor. Cualquier porción curva de una rampa de circulación vehicular deberá tener un radio de giro interior de 3.5 m como mínimo.

Diseño de rampas vehiculares.

Artículo 85. En las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, las rampas de circulación vehicular tendrán una pendiente máxima del 15%, con una transición entre la rampa y el piso o banquetta con una pendiente máxima del 6%. La longitud mínima de la transición será de 3.60 m. La pendiente de cada rampa se medirá para cada sentido de circulación en el eje central de cada rampa.

Pendiente máxima para rampas vehiculares.

Artículo 86. Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada conjuntamente como rampa y como estacionamiento, con cajones de estacionamiento ubicados sobre la rampa, su pendiente no será mayor del 6%.

Artículo 87. En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares se deben proporcionar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas discapacitadas con necesidades especiales, de acuerdo a la siguiente tabla:

Cajones de estacionamiento para discapacitados

**NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PROPORCIONADOS
NÚMERO MÍNIMO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
PARA DISCAPACITADOS**

1 a 25 1

26 a 50 2

51 a 75 3

76 a 100 4

101 a 150 5

151 a 200 6

201 a 300 7

301 a 1000 2% del total de cajones

1,001 o más 20 cajones, más 1 cajón por cada 100 cajones adicionales a partir de 1,001.

Artículo 88. En edificaciones distintas a las habitacionales se podrán proporcionar cajones de estacionamiento de uso exclusivo para personas con movilidad limitada,

tales como adultos mayores, mujeres embarazadas, o familias con niños pequeños, automóviles con un mínimo de 4 pasajeros. Estos cajones deben estar claramente identificados.

Artículo 89. Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas tendrán un ancho mínimo de 3.80 m y un largo mínimo de 5 m.

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

Ningún cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas podrá tener una pendiente de más del 6%.

Los cajones especiales para uso exclusivo de personas con discapacidad deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical. El señalamiento vertical debe ser de 61 cm por 61 cm, a una altura de 2 m a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo, que se indica en el siguiente párrafo, de color blanco. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, y debe cumplir con las medidas que se indican en la gráfica siguiente, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

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

Símbolo internacional de accesibilidad

CAPITULO TERCERO. BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS.

Artículo 90. Las banquetas deben cumplir con las dimensiones previstas en el artículo 169 la Ley, para cada tipo de vialidad.

Artículo 91. Se consideran cortes a la banqueta los espacios o adecuaciones de la banqueta, como rampas, que permitan el paso de vehículos de la vialidad al interior de un predio o lote o viceversa.

Artículo 92. Las rampas que se ubiquen en cortes a la banqueta no deben exceder más de un tercio del ancho de la banqueta. El resto de la banqueta, con o sin rampa,

debe tener una pendiente igual o menor al 2% medida perpendicular al límite de propiedad y hacia la calle.

Rampas en cortes a la banqueta

Artículo 93. Con excepción de los lotes o predios para vivienda unifamiliar, para cada uno de los frentes de un predio o lote, la longitud total de los cortes a la banqueta no debe exceder del 50% de la longitud del frente de dicho predio o lote, con excepción de aquellos cuyo frente tenga una longitud de 20m o menos.

Cortes a la banqueta

Artículo 94. Ningún corte a la banqueta podrá ubicarse a menos de 7 m de una esquina o de la intersección de 2 vialidades, salvo en caso de que el frente del lote o predio sea de 10 m o menos, dicho corte a la banqueta debe ubicarse en el extremo del frente opuesto a la esquina o a la intersección de 2 vialidades.

Artículo 95. Cualquier rampa, entrada o salida de un estacionamiento o cochera debe ubicarse en su totalidad en el interior del lote o predio, sin que ninguna parte ocupe la banqueta, salvo lo establecido en el artículo 136 del Reglamento.

Artículo 96. Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta.

TITULO SEXTO.
DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, IMPACTO URBANO REGIONAL
Y DE MOVILIDAD.
CAPITULO PRIMERO.
IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 97. Toda acción urbana de crecimiento que se pretenda realizar en un predio no urbanizado deberá contar con un Estudio de Impacto Ambiental. Los predios donde se pretenda realizar alguna obra o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique.

Artículo 98. La evaluación de impacto ambiental de las acciones urbanas de crecimiento por desarrollar es un instrumento de la política ambiental, cuyo objetivo es prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente así como la regulación de obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana. A través de este instrumento se plantean opciones de desarrollo que sean compatibles con la preservación del ambiente y manejo de los recursos naturales existentes en los predios.

El estudio de impacto ambiental es un documento técnico que se realiza para valorar los impactos ambientales de un proyecto o actividad sobre el medio ambiente, en el

cual se describe pormenorizadamente las características de un proyecto o actividad que se pretende realizar o modificar. Un estudio de impacto ambiental debe proporcionar antecedentes fundados para la predicción, identificación, e interpretación de su impacto ambiental y describir la o las acciones que ejecutará para impedir o minimizar sus efectos significativamente adversos

Un estudio de impacto ambiental es un proceso técnico, éticamente ineludible para identificar, predecir, interpretar, prevenir y comunicar la marca que un proyecto o una obra podrían dejar sobre el ecosistema y la población vegetal, animal y humana que allí habita.

Artículo 99. Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades incluidas en la relación que aparece en el artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente, así como en el artículo 5 del Reglamento de dicha ley, previamente al trámite con el Municipio, deberán obtener la autorización en materia de impacto ambiental, por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (SEMARNAT)

Artículo 100. Los estudios de impacto ambiental serán elaborados por el promotor, desarrollador, o promovente en realizar programas, obras y/o actividades, que conforme a la legislación ambiental, requieran previo a su inicio obtener la evaluación de impacto ambiental respectiva.

Artículo 101. Para contar con mayores elementos de evaluación y, en su caso, comprobar y constar el contenido de la información asociada al trámite solicitado, la autoridad ambiental federal podrá realizar visitas de reconocimiento técnico al sitio donde se pretenda o desarrolle el programa, obra o actividad.

En caso de incumplimiento o falsedad en la información proporcionada, el prestador de servicios será corresponsable con el interesado y se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente y su Reglamento y la autoridad ambiental procederá a negar la autorización solicitada o a la cancelación del trámite de evaluación correspondiente.

Artículo 102. Las actividades a desarrollar en los predios y/o dentro de las edificaciones, deberán cumplir con lo establecido en el numeral 5.4 de la NOM-081-SEMARNAT-1994, la cual establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.

CAPITULO SEGUNDO. IMPACTO URBANO REGIONAL.

Artículo 103. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen de impacto urbano regional:

I. Proyectos de fraccionamientos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con más de 650 viviendas y desarrollos de uso diferentes a la habitacional con un área vendible mayor a 80,000 m²-Ochenta Mil Metros Cuadrados.

II. Construcción o ampliación de vialidades primarias u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que se realicen en más de un Municipio.

III. Plantas de almacenamiento de combustibles de gasolina, diesel, gas licuado de petróleo y gas natural, para servicio público o privado.

IV. Equipamientos educativos, de salud, abasto, y recreación que brinden servicios regionales o cualquiera que supongan la concentración en un mismo momento de más de 3,000 personas.

V. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles y aeropuertos.

VI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 104. Los dictámenes de impacto urbano regional se presentarán a la Secretaría, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley.

Artículo 105. Los dictámenes de impacto urbano regional establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el promovente, por ello, los dictámenes de impacto urbano regional se otorgarán atendiendo a:

I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate.

II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulica, de alcantarillado y eléctricas de los centros de población.

III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate.

IV. Preservar los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, en los términos de la Ley aplicable en la materia.

V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios, entre otros aspectos.

CAPITULO TERCERO. ESTUDIOS DE MOVILIDAD.

Artículo 106. Tratándose de solicitud para licencias de construcción de fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y para obras Tipos VII, VIII y IX, definidas en el Reglamento de Construcciones, se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente, el estudio de movilidad.

Los estudios de movilidad deberán cumplir con los alcances establecidos en el artículo 198 de la Ley.

Los comercios, lugares de servicios y equipamientos que tengan una superficie mayor a 500 m² de construcción, conforme al estudio de movilidad previsto en el artículo 198 de la Ley, deberán contar con zonas de carga y descarga de mercancías, así como zonas de ascenso y descenso de pasajeros.

CAPITULO CUARTO. ESTUDIOS HIDROLOGICOS.

Artículo 107. Tratándose de solicitud para licencias de construcción de fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y para obras Tipos VII, VIII y IX, definidas en el Reglamento de Construcciones, ubicados en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo hidrometeorológico, identificadas en el Plan, en el Atlas de Riesgos y demás estudios, planes o programas, se requerirá la

presentación de un estudio Hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento y/o proyecto, para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales que pudieran afectarlo.

Los estudios hidrológicos deberán cumplir con los siguientes alcances:

- I. Se deberá considerar un periodo de retorno (Tr) de 50-cincuenta años.
- II. En caso de tratarse de un predio que se encuentre colindante a las riberas de ríos o arroyos, deberá presentar la delimitación de la Zona Federal de acuerdo a los lineamientos que marca la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para la demarcación de cada arroyo.
- III. Deberá incluir un plano topográfico georreferenciado, actualizado del predio, en formato digital, máximo un año después de la fecha del levantamiento, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 0.50 metros, cincuenta centímetros.
- IV. Deberá incluir un plano topográfico de referencia que abarque todas las cuencas hidrológicas aportadoras de agua, esto en caso de existir escurrimientos que salgan del predio.
- V. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos y recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).
- VI. Deberá incluir un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, cuadros con información fisiográfica de cada cuenca (área de captación, pendiente del escurrimiento, coeficiente de escurrimiento, gastos máximos de diseño, longitud de cauces principales, así como el criterio utilizado), además deberá presentar el trazo de las trayectorias, ubicación y detalles de las obras definitivas, así mismo deberá presentar las características geométricas de la sección propuesta bajo las vialidades, en caso de ser superficial la solución al drenaje pluvial deberá presentar el direccionamiento de las pendientes de acuerdo al proyecto de rasantes.
- VII. Deberá incluir un anexo fotográfico del lugar que muestren la situación actual del terreno y del entorno urbano, enfocando las siguientes perspectivas:
 - a. Fotografías panorámicas de las cañadas naturales y cuencas hidrológicas.
 - b. Fotografías de la profundidad y ancho de arroyos y escurrimientos.
 - c. Fotografías de los puntos de entrada y salida de los escurrimientos.
 - d. Fotografías de los posibles desvíos de escurrimientos por construcción de bardas, rellenos, vialidades o edificaciones.
 - e. Fotografías de las obras de infraestructura pluvial al interior del predio (ductos, canales, rejillas), así como en un radio de 200.00m-doscientos metros al exterior del mismo, con miras de incorporar el gasto sobre estas obras.

- f. Fotografías con dimensionamiento de las obras pluviales existentes.
- g. Fotografías con aspectos de la cubierta vegetal al interior del predio.
- h. Fotografías referentes a las pendientes o desnivel de la superficie del terreno.

Artículo 108. Las obras a realizar en materia pluvial en los fraccionamientos donde los estudios hidrológicos lo demanden deberán de cumplir con los siguientes lineamientos:

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 o colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.

IV. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes.

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., respetando las leyes y reglamentos aplicables.

VII. La ubicación de estructuras secundarias para captación superficial será de acuerdo a las observaciones de la urbanización existente o futura, favoreciendo la inducción de los escurrimientos a estos, por medio de bombeos y proyectos de rasantes adecuados.

VIII. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. 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.

IX. 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.

X. 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 dependientes, que afecten la circulación de vehículos.

XI. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

Artículo 109. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que, en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

Artículo 110. Toda nueva construcción o fraccionamiento que se desarrolle deberá de contribuir económicamente, a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial de la ciudad, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

Artículo 111. Quedarán prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad o en aquellos que así lo establezcan las Leyes o reglamentos vigentes aplicables.

Artículo 112. Se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas. En dichas zonas solamente estarán permitidos cruces viales y de infraestructura conforme al proyecto autorizado por la autoridad correspondiente.

Artículo 113. Las personas que actúen en contravención a esta disposición deberán realizar las acciones necesarias para restaurarlos a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine esta Ley y de las responsabilidades civiles y/o penales en que incurran.

TITULO SEPTIMO. LAS NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO URBANO Y LA VIALIDAD.

CAPITULO PRIMERO. VIALIDAD.

Artículo 114. En todo nuevo fraccionamiento o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos no urbanizados, deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en sus colindancias, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura de los servicios públicos, o vialidad, según lo establezcan la Ley, y el Programa vigente.

La continuidad de las vialidades deberá 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, la Secretaría de Obras públicas y Desarrollo Urbano, emitirá un Dictamen en donde se establezca la solución más idónea buscando en todo momento mantener la categoría de dicha vialidad. Esta determinación será de carácter obligatoria.

Artículo 115. Cuando se desarrolle algún fraccionamiento o conjunto habitacional, edificación comercial o de servicio y demás usos previstos en la Ley, las secciones viales mínimas de las calles o vías públicas que se propongan, deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 167, 168, 169 y 170 de la Ley y de los artículos 42, 43, 44, 45 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de este Reglamento de Zonificación, según el tipo de fraccionamiento y vialidad de que se trate.

En el caso de que la Dirección no cuente con los proyectos específicos de solución a las intersecciones de la vialidad principal de la ciudad incluida en el Programa vigente, como alineamiento vial a los predios ubicados en esa intersección se deberá señalar un radio de afectación igual al derecho de vía de la vialidad mayor del cruce, medido a partir de la intersección de los ejes de ambas vialidades.

Artículo 116. La construcción de vías públicas que lleven a cabo las autoridades estatales o municipales, se ejecutarán mediante inversión pública, o a través de la concertación con el sector privado, en cualquier caso, utilizará los mecanismos de derrama que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para la recuperación de los costos correspondientes.

Artículo 117. Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos, tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

Artículo 118. Los pavimentos de las vialidades deberán ser fabricados conforme a lo dispuesto por la Ley y según lo señalado por la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.

Artículo 119. Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 13.00 m, trece metros, con banquetas o pasos para peatones de 2.50 metros, dos metros y cincuenta centímetros de anchura, en ambos lados.

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 120. En los desarrollos habitacionales, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del fraccionamiento, de tal manera que se albergue mínimo 2-dos vehículos al límite frontal del acceso, el cual podrá incrementarse de acuerdo al estudio de impacto vial correspondiente.

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

Artículo 121. En el trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, se deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 0.25 metros, veinticinco centímetros de diámetro, a una altura de 1.20 metros, un metro con veinte centímetros. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas.

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

Artículo 122. 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, etc. El ancho de las banquetas deberá respetar las normas que aparecen en la Ley, para cada tipo de vialidad y fraccionamiento.

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 peatonal de 1.20 metros, un metro con veinte centímetros de ancho.

Cuando el uso sea distinto del habitacional unifamiliar, las áreas de estacionamiento se deberán habilitar con un árbol por cada 2, dos cajones de estacionamiento, protegiéndolos con cajetes. Las dimensiones mínimas de los cajetes serán de 0.80 metros, ochenta centímetros por lado.

Artículo 123. En las esquinas formadas por el cruce de calles, en los fraccionamientos destinados a vivienda, se deberán dejar ochavos y curvaturas adecuadas para las maniobras de vueltas. Las dimensiones mínimas para los ochavos deberán ser de 3.00 metros, 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 3.00 metros, tres metros. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen y del tipo de fraccionamiento.

Artículo 124. 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 125. 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 y teléfonos públicos, entre otros.

En las esquinas formadas por el cruce de calles deberán existir rampas hacia el arroyo de la calle, a fin de permitir el movimiento de las personas con discapacidad. Estas mismas rampas deberán existir en los accesos y andadores de las áreas de donación municipal.

Artículo 126. La pendiente longitudinal en las vialidades deberá ser menor o igual al 15% quince 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 40.00 metros, cuarenta metros de largo, los cuales deberán intercalarse con tramos de calle menores de 60.00 metros, sesenta metros de largo y con pendientes menores al 15%, quince por ciento.

Artículo 127. 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 considerando tormentas con periodo de retorno de 50, cincuenta años.

Artículo 128. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidades deberán ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar,

para su autorización, el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o una empresa especializada.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LOS CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DE LAS AREAS DE DONACION.

Artículo 129. La infraestructura general se realizará en el espacio que integra la vía pública. Se buscará que los ramales principales se conduzcan por camellones o banquetas para evitar daños al pavimento por reparaciones. Así mismo previo a cualquier instalación que se pretenda llevar a cabo en un sector urbanizado, el interesado deberá obtener la información correspondiente respecto a la ubicación y profundidad de 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 130. En los nuevos fraccionamientos, con excepción de fraccionamientos de urbanización progresiva, la infraestructura deberá ser 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, drenaje, telefonía, gas natural, agua potable, así como voz y datos, deberán instalarse conforme a las especificaciones que establezcan las empresas o compañías prestadoras de los servicios correspondientes.

Artículo 131. Los postes para instalaciones eléctricas, telefónicas, de alumbrado público, etc., deberán ubicarse sobre la banqueta alineados con el límite de los lotes, previendo un mínimo de 1.20 metros, un metro con veinte centímetros de separación del límite de propiedad, sin obstruir los accesos a los predios.

Artículo 132. En caso de existir cualquier derecho de paso para la introducción de infraestructura sobre lotes privados, estas servidumbres de paso deben ser completamente respetadas, debiendo solamente ser áreas libres de construcción o áreas con jardín y con libre acceso para las empresas encargadas de los servicios básicos.

Artículo 133. Cuando para la realización de una red de líneas eléctricas se requiera la construcción de una subestación eléctrica o una planta generadora de energía, se deberá tramitar ante la Dirección la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Programa, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 134. Las antenas de comunicación que se autoricen en el Municipio deberán ubicarse en zonas previstas para ello de acuerdo al Programa y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y/o por la aplicación de la Matriz de impactos. Las normas a cumplir para la instalación de antenas serán las siguientes:

- I. Que la ubicación no afecte estructuralmente las edificaciones colindantes o las mismas en caso de montarse sobre construcciones existentes.
- II. Que su altura este plenamente justificada con estudios técnicos.
- III. Que cumpla con los requisitos de seguridad que señala el Reglamento de Construcciones y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- IV. Que los colores a utilizar sean neutros –gris, ocre, entre otros.
- V. Que la luz sea fija y no sea de tipo estroboscópica.
- VI. Que se integren en lo posible a la imagen urbana, pudiendo usar antenas que tengan otro uso como luminarias, torres de observación, o que simulen árboles, entre otras opciones.

Artículo 135. Las cesiones de suelo al municipio por concepto de las acciones de crecimiento urbano previstas en los artículos 210, 211, y 212, de la Ley y considerando que las zonas de crecimiento del centro de población son terrenos prácticamente planos, sin presencia de pendientes de suelo pronunciadas, y los predios de dicha zona tienen formas geométricas regulares, el diseño o adecuación de los parques, plazas y áreas verdes deberán cumplir con las normas establecidas en el artículo 40 de este Reglamento de Zonificación.

TITULO OCTAVO. DE LOS SUJETOS PARTICIPANTES.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 136. El propietario o poseedor de un predio será el responsable principal por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento de Zonificación.

Artículo 137. El propietario, el poseedor de un inmueble o el desarrollador interesado en llevar a cabo una acción urbanas de crecimiento, para su apoyo y adecuado asesoramiento, tendrán la obligación de recurrir a un Perito Responsable del

Proyecto para la ejecución de las acciones Tipo I, II, III, y X y para las acciones tipo VIII, IX, siempre y cuando la obra no sea desarrollada por una Dependencia Municipal o Dependencia Estatal.

Así mismo y dependiendo del tamaño y complejidad de los proyectos, el propietario, el poseedor de un predio, o el desarrollador podrá contratar directamente, o a través del Perito Responsable de Obra, otros profesionistas en calidad de Asesores de obra.

Antes del inicio de las obras y como requisito para la entrega de la licencia o permiso para desarrollar los proyectos por parte de la Autoridad Municipal, los propietarios, poseedores o desarrollador de la misma, estarán obligados a presentar a la Dirección, un escrito donde aparezca los nombres y la documentación correspondiente que acredite la especialidad profesional, tanto del Perito Responsable de la Obra, como de los Asesores de Obra que intervendrán en la misma, debiendo incluir en este escrito el compromiso de todos ellos, bajo protesta de decir verdad, de cumplir con la Ley, con el Programa y con el presente Reglamento de Zonificación y con las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de los proyectos, en sus diversos aspectos o elementos, cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajustan a lo dispuesto en la Ley, en los reglamentos municipales, en los planes o programas urbanos vigentes, en la práctica profesional aceptada y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra serán responsables solidarios con el propietario, el poseedor o el desarrollador, en el cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este ordenamiento, en las obras o proyectos y en sus respectivas ramas o especialidades en que den su aval o intervengan, así como en las sanciones aplicables por los incumplimientos o violaciones en que se incurra.

Artículo 138. Las funciones de Perito responsable del proyecto deberán recaer en una persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, que cuente con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por una institución de educación superior que lo acredite.

Artículo 139. Los Peritos Responsables del proyecto, para intervenir en cualquier obra o proyecto, deberán presentar copia de su cédula profesional que acredite sus estudios como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero-arquitecto o ingeniero militar.

Artículo 140. Los asesores que participen en una obra, para acreditar su especialidad, deberán presentar su cédula profesional correspondiente a las siguientes profesiones:

- I. Para Diseño Urbano y/o Arquitectónico: Profesionista con estudios o especialización en diseño urbano, arquitectónico, o afines a la materia;
 - II. Para Diseño Estructural: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar o afines a la materia;
 - III. Para Instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, o afines a la materia;
 - IV. Para Ingenierías, trazos y pavimentos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, ingeniería de tránsito, o arquitectura;
 - V. Para Instalaciones especiales: Profesionista con estudios o especialización en, telecomunicaciones, ciencias forestales, o afines a la materia;
 - VI. Para Estudios de Vialidad: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería de tránsito, vías terrestres, o afines a la materia;
 - VII. Para Estudios Ambientales: Profesionista con estudios o especialización en materia ambiental;
 - VIII. Para Estudios Hidráulicos: Profesionista con estudios o especialización en materia hidráulica;
 - IX. Para Estudios Geológicos: Profesionista con estudios o especialización en materia de ciencias de la tierra, y
 - X. Para Estudios de Mecánica de Suelos: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, militar, ciencias de la tierra, o afines a la materia.
- Cuando el asesor de alguna especialidad sea una persona moral, aparte de la documentación y currículo de la empresa, se deberá incluir la cedula profesional de la persona que de manera específica participa en el proyecto.
- Cuando el Asesor no cuente con la cédula profesional correspondiente que acredite la especialización de que se trate, podrá presentar el diploma o la constancia que acrediten la realización de los estudios especiales de perfeccionamiento respectivos.

Artículo 141. Para los efectos de este reglamento, se entiende que un profesionista actúa como Perito Responsable del Proyecto, o como Asesor de Obra, cuando, independientemente de que su nombre y cedula profesional aparezcan en el escrito a que elude el artículo 137 de este Reglamento de Zonificación, con este carácter aparece como responsable de la elaboración y firma de documentos, estudios y/o memorias técnicas de una obra.

CAPITULO SEGUNDO. DE LA RESPONSABILIDAD Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PERITOS Y ASESORES.

Artículo 142. Son obligaciones del Perito responsable del Proyecto las siguientes:

- A. Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución del mismo, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere este Reglamento de Zonificación, así como en las instrucciones, lineamientos y limitaciones que aparezcan en el permiso o licencia otorgado.

B. Contar con los asesores que se requieran y asegurarse de que cada uno de ellos cuente con los requisitos que se requieren para ejercer la profesión, en su especialidad.

C. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.

D. Para las acciones Tipo I, II y III, llevar en la obra un libro de bitácora, previamente foliado y encuadernado, en el cual se registrarán como mínimo los siguientes datos:

- a. Nombre, atribuciones y firmas del Perito responsable y los asesores, si los hubiera.
- b. Fecha de las visitas del Perito responsable y de los asesores.
- c. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad.
- d. Procedimientos generales de construcción y control de calidad, utilizados en la obra.
- e. Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de los trabajos.
- f. Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra y de los subcontratistas que participen.
- g. Fecha de iniciación de cada etapa de la obra.
- h. Avances de la obra.
- i. Incidentes y accidentes ocurridos.
- j. Observaciones e instalaciones especiales del Perito responsable y de los asesores.

E. Entregar al propietario, una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original, el libro de bitácora, las memorias de cálculo, los planos As Built de la obra y conservar un juego de copias de estos documentos.

F. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento de los sistemas y equipos instalados y garantías de trabajos realizados.

Artículo 143. Son obligaciones de los Asesores, las siguientes:

Del Asesor en diseño estructural:

A. Firmar e incluir el número de su Cedula Profesional, en las memorias de cálculo y planos estructurales de los diferentes componentes de obra.

B. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para la seguridad estructural, establecidos en este Reglamento y demás instrumentos normativos aplicables a la especialidad.

C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.

D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento referentes a su especialidad, y/o a problemas estructurales que se presenten en la obra.

Del Asesor en diseño urbano y arquitectónico:

A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Dirección, en el proceso de autorización del proyecto.

B. Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a:

1. El Plan o Programa Urbano aplicable y vigente.

2. Los lineamientos de diseño urbano a que está sujeta la autorización del proyecto.

3. En su caso, la aplicación de manera correcta de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.

C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra.

D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor de Ingenierías, trazos y pavimentos:

A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones y lineamientos establecidos por la Dirección, en el proceso de autorización del proyecto.

B. Asegurarse de que el trazo del desarrollo este correctamente realizado.

C. Asegurarse del correcto diseño de la estructura, base y carpeta de los pavimentos, así como de los niveles de rasante del mismo.

D. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y

E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en instalaciones y de instalaciones especiales:

A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento, de la Legislación vigente y del ejercicio de la

práctica profesional de la especialidad, relativas a la operación y funcionamiento de la infraestructura del fraccionamiento;

B. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y

C. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, o de la normativa aplicable, relativas a su especialidad.

Del asesor en estudios técnicos especializados: Estudios de impacto vial, impacto ambiental, impacto urbano, geológico o geotécnico, hidrológico o hidráulico y de mecánica de suelos.

A. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por la Ley, por el presente Reglamento y en su caso por los Planes o Programas Urbanos aplicables, vigentes;

B. Realizar los estudios de campo necesarios, suficientes e imparciales, que permitan concluir y recomendar las adecuaciones o medidas de mitigación suficientes y necesarias, tanto al interior del proyecto como en su zona de influencia o de impacto;

C. Notificar al Director Responsable de Obra de cualquier irregularidad detectada durante el proceso de la obra que incumpla con sus propuestas, asentándose dicha irregularidad en el libro de bitácora de la obra; y

D. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 144. En el caso de que las obras a realizarse solo cuenten con el Perito responsable del Proyecto, éste asumirá las obligaciones y responsabilidades de todos los Asesores que requiriese el proyecto y la ejecución del mismo.

CAPITULO TERCERO. DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DE PERITOS Y ASESORES.

Artículo 145. Las funciones del Perito responsable del Proyecto y de los Asesores de Obra terminarán, cuando la Dirección reciba a conformidad los trabajos.

En el caso de que se presentará un cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito responsable del Proyecto, antes de la entrega de la Constancia de recepción de los trabajos por parte del municipio, se deberá proceder de la siguiente manera:

A. Se deberá avisar a la Dirección, que el Perito responsable suspende o retira su responsiva, así como entregar un reporte con el avance de la obra hasta este momento.

B. La Dirección ordenará la suspensión de la obra, cuando el Perito responsable no sea sustituido en la forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Perito responsable, debidamente validado.

C. El cambio de los Asesores de obra solo requerirá del aviso por escrito a la Dirección.

El término de las funciones del Perito responsable y asesores, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su participación en la obra.

Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de los Peritos Responsables de los Proyectos y de los Asesores de Obra, terminará un año después de que la autoridad municipal reciba los trabajos.

Artículo 146. La suspensión y en su caso, la pérdida de Registro de un Perito Responsable del Proyecto o de un Asesor de obra, podrá ser dictada por la Dirección cuando se presenten los siguientes casos:

A. Cuando hayan obtenido su inscripción o registro proporcionando datos falsos o cuando dolorosamente presenten documentos falsificados o información manipulada o incorrecta.

B. Cuando no hubieran cumplido sus obligaciones en los casos en que haya participado.

C. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente.

TITULO NOVENO.

DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

CAPITULO PRIMERO.

CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 147. La ejecución de obras de fraccionamientos o Conjuntos Urbanos se sujetará a los siguientes requisitos:

I. Obtener la licencia o autorización correspondiente del Municipio.

II. Cumplir con el pago de los derechos originados por la prestación de los servicios de las autoridades y dependencias municipales y demás contribuciones que se causen.

III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece la Ley según el tipo de acción urbana de que se trate.

IV. Ejecutar, a su costo, la construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento en las áreas de que se trate, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que requieran para su adecuado funcionamiento.

En los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

Artículo 148. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Dirección, en la etapa de solicitud de Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas de mitigación aplicables, elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Coordinación de Protección Civil del municipio.

En donde estén detectadas fallas geológicas activas, en las licencias de uso de suelo, se deben determinar las áreas de restricción para las construcciones.

Adicionalmente a lo anterior y antes de otorgarse la licencia de uso de suelo, una vez que obren en el expediente los estudios periciales y dictámenes requeridos, se deberá dar vista a la Coordinación de Protección Civil Municipal, para que rinda su opinión y exprese los antecedentes que obren en sus archivos y en su caso, queden facultados para ordenar la repetición o elaboración de nuevos estudios o inclusive presentar los propios de considerar que existe riesgo para la comunidad.

CAPITULO SEGUNDO. DE LOS TRÁMITES Y LICENCIAS.

Artículo 149. Para los efectos de este Reglamento de Zonificación, los tramites a realizar para la autorización de los permisos, factibilidades, licencias o autorizaciones de proyecto y de desarrollo de acciones urbanas, de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, serán los siguientes y deberán ser resueltos por la Autoridad Municipal en los plazos aquí señalados:

A. Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo: Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.

B. Fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano: Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.

C. Proyecto Urbanístico o su modificación. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;

D. Proyecto de Rasantes de pavimento. Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles;

- E. Proyecto Ejecutivo de urbanístico o su modificación. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- F. Autorización del proyecto de Ventas y garantías suficientes. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.
- G. Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.
- H. Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías. Tiempo máximo de respuesta de 40-cuarenta días hábiles;
- I. Municipalización. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.
- J. Factibilidad para Urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo para Conjuntos Urbanos: Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- K. Fijación de lineamientos Generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico para Conjuntos Urbanos: Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- L. Proyecto Urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación para Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- M. Proyecto de Rasantes de pavimento de Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- N. Proyecto Ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, para Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- O. Proyecto de Ventas en condominio y garantías suficientes, para Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- P. Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías, para Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 15-quinze días hábiles;
- Q. Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías para Conjuntos Urbanos. Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- R. Licencia de uso de la edificación para Conjuntos urbanos: Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles.
- S. Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones: Tiempo máximo de respuesta de 30 treinta días hábiles;

T. Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Mina, Nuevo León: Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

U. Recurso de revisión: Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

V. Denuncia Pública: Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

Artículo 150. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley Federal y siempre y cuando el solicitante hubiese cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos para el trámite y se le hubiese dado un número de trámite o expediente, aplicará la negativa ficta a lo solicitado, en los casos en que la Dirección no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo anterior.

Artículo 151. Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la dirección deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.

Artículo 152. La Dirección otorgará licencias para realizar acciones urbanas sólo en predios, lotes o fracciones, que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, Planes o programas, este Reglamento de Zonificación y demás disposiciones de la materia. La licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método o procedimientos de construcción, ni de los materiales a emplear, ya que esto será responsabilidad del propietario, poseedor o desarrollador del proyecto y de su relación contractual con el Perito responsable de la Obra.

Artículo 153. Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán conforme a los procedimientos previstos por la Ley, además, se les aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haga lugar, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables.

Para la regularización de una obra realizada sin permiso, el propietario, poseedor o desarrollador deberá obtener las licencias requeridas, con la aclaración en el trámite que se trata de una regularización. Para estos casos, además del pago de los derechos que correspondan, se le aplicarán las sanciones económicas que correspondan.

Artículo 154. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en materia de permisos y licencias para acciones urbanas, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la

autenticidad y validez de los documentos que presenten, así como de los métodos y procedimientos constructivos que utilicen para la ejecución de las obras.

Artículo 155. La licencia y demás permisos referentes al desarrollo de proyectos urbanos podrán ser revocados por la secretaria, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 156. Se podrá revocar, total o parcialmente, la autorización de un fraccionamiento o conjunto urbano, a petición del representante legal con poder bastante y suficiente para tal efecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

Artículo 157. Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción deberá conservarse en las obras durante la ejecución de estas y estar a disposición de las supervisiones de la Dirección.

Artículo 158. De acuerdo con el artículo 287 de la Ley, las resoluciones que emita la autoridad municipal competente en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento autorizarán a los desarrolladores a:

I. En el caso del proyecto urbanístico: contratar o convenir con las empresas prestadoras de los servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y a presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

II. En el caso de plano de rasantes: iniciar el trazo de calles, despalme y movimiento de tierras sobre las mismas, así como el trámite ante las demás dependencias de servicios públicos;

III. En el caso del proyecto ejecutivo urbanístico: formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del plano y del acuerdo de autorización en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas;

IV. En el caso de la autorización del proyecto de ventas o enajenación: después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los diferentes lotes que componen el fraccionamiento; y

V. En el caso de la constancia de terminación de obras y el levantamiento del acta correspondiente: tendrán como consecuencia la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo

solo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimento, cordones, banquetas y drenaje pluvial por un periodo de 3-tres años.

Artículo 159. La autoridad municipal no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en esta Ley, a persona física o moral que siendo propietaria de un predio, el cual haya sido invadido por particulares previamente, no acredite haber presentado denuncia o querrela en contra de los presuntos invasores. Una vez acreditada la presentación de la denuncia o querrela, la autoridad municipal, para iniciar dicho trámite, deberá esperar a que la resolución definitiva sea dictada por la autoridad jurisdiccional, sin perjuicio de que el particular cumpla con lo establecido en esta Ley.

Artículo 160. El acuerdo y planos del proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 161. El acuerdo y planos del proyecto de ventas en condominio, después de autorizados deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; con esto se tendrán por transmitidos al Municipio las áreas de cesión correspondientes.

Artículo 162. La licencia y demás permisos referentes a la construcción de inmuebles podrán ser revocados por la secretaria, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y a los demás casos señalados por la Ley.

Artículo 163. El interesado podrá solicitar modificar el proyecto urbanístico y/o el proyecto arquitectónico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo urbanístico y/o el proyecto ejecutivo arquitectónico, y la autorización del proyecto de ventas en condominio, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, siempre y cuando las modificaciones no contravengan lo establecido en los lineamientos generales, ni repercutan en autorizaciones de otras dependencias y no se hayan iniciado las ventas. Las modificaciones autorizadas deberán ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 164. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones

faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento. La duración de esta garantía será conforme al programa de obras a ejecutar.

Los propietarios o desarrolladores de proyectos ya autorizados no podrán solicitar autorización para un nuevo proyecto, sector u etapa de uno ya autorizado y con licencia ya vencida, en tanto no municipalicen lo ya autorizado en el caso de fraccionamientos, o realicen el trámite de obtener la Constancia de Terminación de obra en el caso de edificaciones.

Artículo 165. A solicitud del interesado y cuando un proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico, se haya llevado a cabo por sectores o etapas, se podrán realizar entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de liberación de garantías.

Artículo 166. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo tendrán las siguientes vigencias:

I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan;

II. El proyecto ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

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

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

b) El proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes,

que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

IV. En conjuntos urbanos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, no generarán derechos adquiridos y estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo Urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, no las contravengan; El proyecto Ejecutivo tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;

V. Tratándose de conjuntos urbanos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el conjunto urbano, la factibilidad de urbanizar y/o factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico, el proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico y/o proyecto arquitectónico, que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto estarán vigentes hasta en tanto lo establecido en nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables, no las contravengan;

b) El proyecto ejecutivo, tendrá una vigencia de 4-cuatro años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo; y

c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos urbanísticos y/o proyectos arquitectónicos, y en consecuencia las rasantes, que no formen parte del proyecto ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

CAPITULO TERCERO. DE LOS REQUISITOS.

Artículo 167. Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el capítulo segundo anterior, se presentan en el cuadro 2, que aparece como Anexo de este reglamento de zonificación.

Artículo 168. Si el dictamen elaborado por la Dirección descalifica la solicitud presentada, se notificará al solicitante para los efectos que establezcan la Ley y demás disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento. Si el dictamen recomienda autorizar lo solicitado, de inmediato se expedirá la licencia o permiso solicitado, previo pago del derecho que fije la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León.

Artículo 169. Las solicitudes de factibilidad de uso del suelo y la Fijación de lineamientos generales de Diseño Urbano y/o Diseño Arquitectónico, podrán solicitarse de manera conjunta.

Las licencias de uso de edificación para un inmueble nuevo solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente.

La Constancia de obra terminada servirá para iniciar el cómputo del tiempo de un año, para que cese la responsabilidad del Perito Responsable del Proyecto y de los Asesores.

Artículo 170. En todos los casos de licencias o permisos para la construcción de Conjuntos Urbanos, el propietario, poseedor o desarrollador y el Perito responsable del Proyecto, juntos o por separado, deberán entregar a la Dirección el escrito de notificación de obra terminada, donde el Perito dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión y asesoría, cumplimiento con las normas vigentes aplicables y las normas que la ingeniería exige y que la obra fue desarrollada conforme al proyecto autorizado, cumpliendo con las normas contenidas en las leyes y reglamentos aplicables.

Cuando lo soliciten juntos, el propietario y el profesionista, se aceptarán y se resolverá de inmediato, en virtud en que se interpreta la conformidad de las partes. Cuando la solicitud la tramite sólo una de las partes, será necesario que la Autoridad Municipal realice una inspección oculta al inmueble, para constatar el dicho, resolviéndose en consecuencia.

CAPITULO CUARTO. DE LA TERMINACIÓN DE LAS ACCIONES URBANISTICAS.

Artículo 171. El propietario, poseedor, de manera conjunta con el Perito Responsable de Obra, deberán entregar a la autoridad municipal el escrito planteado en el artículo 168 anterior.

En todos los casos, y antes de expedir la Constancia de Obra Terminada de los Conjuntos Urbanos, o la municipalización de los fraccionamientos, la Dirección deberá realizar una visita de inspección a la obra para asegurarse que la obra fue ejecutada de acuerdo al proyecto autorizado.

En el caso de que la obra presente diferencias o haya incumplido con el proyecto autorizado, se notificará por escrito al propietario, poseedor o desarrollador del proyecto, para efectos de que subsane las diferencias encontradas y regularice, en lo que pueda ser regularizado y/o complete los posibles trabajos no ejecutados y/o demuela los excedentes de construcción encontrados. Todo lo anterior, acompañado de las multas o sanciones económicas a que haga lugar.

Artículo 172. El escrito de terminación de obra servirá para:

I. Iniciar el cómputo de tiempo de 1-año para que cese la responsabilidad del Perito responsable de la Obra, o antes si el propietario o poseedor hiciera cambios, reformas, agregados, cambie el uso del suelo, o someta la estructura a cargas distintas a las de diseño, sin el consentimiento del profesionista.

II. Para autorizar el uso u ocupación del inmueble y en su caso, expedir la Licencia de Uso de la Edificación correspondiente.

III. Iniciar con los trámites para la municipalización del fraccionamiento.

Artículo 173. En el caso de Conjuntos Urbanos de uso público, de cualquier tipo, cuando existan dudas o evidencias del empleo de materiales de mala calidad, de que se observe algún daño estructural o cuando no se haya presentado previamente la memoria de cálculo estructural, se deberá someter el edificio o la obra a la prueba de carga física, de la que dará fe el Municipio y en consecuencia, autorizará o negará el uso y ocupación de la edificación. Para llevar a cabo esta prueba, se registrará por los siguientes parámetros:

A) Cuando la obra tenga varias secciones iguales o parecidas, se podrá llevar a cabo la prueba en algunas de ellas, que sea representativa del resto. Mínimo 3 secciones.

B) La carga a la que se someterá la estructura deberá sobrepasar con un 25% la carga posible que soportará en condición de operación.

C) La carga se dejará 24 horas por lo menos, y se revisará la estructura.

D) Las fallas que pudieran aparecer, se evaluarán, de manera que se resuelva por los peritos, si sólo se trata de fallas locales, susceptibles de refuerzo y arreglo o si se considera de fondo y no pueden arreglarse sino sólo volviendo a hacer la estructura.

E) Se considerará que la estructura ha fallado si ocurre colapso, una falla local o incremento local brusco de desplazamiento o de la curvatura de una sección. Además, si 24 horas después de quitar la carga, la estructura no muestra una recuperación mínima de 75% de sus deflexiones, se repite la prueba.

F) La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.

G) Se considerará que la estructura ha fallado si después de la segunda prueba de recuperación no alcanza, en 24 horas, el 75% de las deflexiones debidas a dicha segunda prueba; podrá considerarse que los elementos horizontales han pasado la prueba de carga, aun si la recuperación de las flechas no alcanzase 75%, siempre y cuando la flecha máxima no exceda de $2.0 \text{ milímetros} + L(2)/(20,000 h)$, y donde L, es

el claro libre del miembro que se ensaye y h su peralte total en las mismas unidades que L; en voladizos se tomará L como el doble del claro libre.

H) En caso de que la prueba no sea satisfactoria, deberá presentarse al Municipio un estudio proponiendo las modificaciones pertinentes y una vez realizadas éstas, se llevará a cabo una nueva prueba de carga.

I) Durante la ejecución de la prueba de carga, deberán tomarse las precauciones necesarias para proteger la seguridad de las personas y del resto de la estructura, en caso de falla de la zona ensayada; el procedimiento para realizar pruebas de carga de pilotes será el incluido en las normas técnicas relativas a cimentaciones.

Artículo 174. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la Dirección, a través de la licencia de uso de la edificación. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia.

TITULO DECIMO. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.

CAPITULO UNICO. PLANTEAMIENTOS.

Artículo 175. La Dirección, en el ámbito de su competencia y conforme a las disposiciones de la Ley, podrá llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de este reglamento, de los planes o programas de desarrollo urbano y de las demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano aplicables, para en su caso, aplicar las medidas de corrección que correspondan, e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

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

En todo tiempo la autoridad municipal tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas y de las especificaciones de los proyectos autorizados.

Artículo 176. Los inspectores para practicar visitas de inspección deberán estar provistos de orden escrita, con firma autógrafa, expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo en su caso y las disposiciones legales que lo fundamenten.

Artículo 177. Los propietarios, poseedores o desarrolladores responsables, encargados u ocupantes de los predios u obras objeto de inspección, estarán

obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

Artículo 178. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere el artículo 176 anterior, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

De toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique, si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta levantada se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector haga constar tal circunstancia en la propia acta.

Artículo 179. En las actas se hará constar lo siguiente:

- a. Nombre, denominación o razón social del visitado.
- b. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia.
- c. Calle, número, población o colonia y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita.
- d. Número y fecha del oficio de comisión que la motivo.
- e. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia.
- f. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos.
- g. Actos, hechos u omisiones detectadas en la visita de verificación.
- h. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- i. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Artículo 180. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

Si como resultado del acta de inspección, la autoridad advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

Si de los resultados del acta no aparecieran elementos de infracción, pero se advirtiere alguna irregularidad, la autoridad lo hará del conocimiento del interesado mediante notificación personal, o por correo certificado, con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 181. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

En la resolución administrativa se señalará, o en su caso, adicionarán las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, así como el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, conforme a las disposiciones aplicables.

TITULO DECIMO PRIMERO. DE LAS MEDIDAS CAUTELARES, LAS SANCIONES Y LAS MEDIDAS PARA HACER CUMPLIR ESTE REGLAMENTO.

CAPITULO PRIMERO. DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE SEGURIDAD.

Artículo 182. Para los efectos de este reglamento, se considerarán medidas cautelares de seguridad la ejecución de acciones inmediatas, a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, Cortes de Terreno, desviación o tapado de cañadas o escurrimientos pluviales, obras de construcción de infraestructura urbana, fraccionamientos, edificaciones o conjuntos urbanos, tanto públicas como privadas.

La medida prevista en la fracción I del artículo 183 de este reglamento, tendrá la duración de 5-cinco días hábiles, mismo término que tendrá la autoridad municipal para presentar ante la autoridad judicial la solicitud para ratificar la medida, mediante una suspensión o clausura.

De acuerdo con el artículo 382 de la Ley, la Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio, ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por la autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 183. Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos a la integridad personal o patrimonial de las personas, o a quienes carezcan del permiso correspondiente;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento, infraestructura urbana de todo tipo y/o similares;
- III. Desocupación o desalojo de predios o inmuebles;
- IV. Demolición de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas y/o estructuras de todo tipo;
- V. Retiro de instalaciones o de materiales;
- VI. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- VIII. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones.
- IX. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables de terrenos o estructuras, a fin de evitar daños a terceros;
- X. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada.
- XI. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XII. Las demás que señalan otras Leyes.

Artículo 184. Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, esta autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

Artículo 185. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este reglamento, las autoridades municipales y judiciales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

Artículo 186. Corresponderá a esta autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble.

- II. El Poseedor del inmueble.
- III. Las empresas constructoras.
- IV. Los constructores independientes que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 187. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este reglamento:

I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.

III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la presente Ley y su reglamentación.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas al presente Reglamento y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LAS SANCIONES.

Artículo 188. La Autoridad municipal competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación a este reglamento de zonificación o a otros reglamentos aplicables, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación a este reglamento de zonificación, al de construcciones, a las Leyes o a los planes o programas de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

Artículo 189. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares

del caso y la reincidencia, cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley y de este reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida. El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.

La autoridad municipal podrá imponer, en un solo acto y a una misma persona física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este título, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 190. Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- III. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- IV. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- V. El retiro de los anuncios y sus estructuras.

Artículo 191. Serán sanciones judiciales:

- I. La suspensión de los trabajos; y
- II. La clausura, parcial o total de obra.

Artículo 192. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la Dirección, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir delito.

Artículo 193. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones, reconstrucciones, estructuras u obras de infraestructura urbana realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por este reglamento o en otros reglamentos municipales aplicables, en las leyes y en los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, poseedores y/o desarrolladores, por lo que la autoridad municipal no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 194. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo urbano o en las Oficinas de la Tesorería Municipal, según corresponda, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

Artículo 195. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus

disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

Artículo 196. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;

III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;

IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;

V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción, un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;

VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;

VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por este reglamento o los planes o programas de desarrollo urbano;

VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;

IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente;

XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;

XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; o

XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo. La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio el interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por esta autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los

casos. En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia. En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 197. Las suspensiones de obra se considerarán como medida cautelar judicial y por tanto, no es necesario el derecho de audiencia.

Artículo 198. Las clausuras seguirán el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

Artículo 199. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización:

a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente; o

b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:

a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;

b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; o

c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente.

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general;

b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización;

c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano;

d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;

e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizada, la altura máxima

permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley;

g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;

h) Cuando se impida la inspección de un inmueble;

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia, cuyo contenido sea violatorio de los planes o programas;

j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente;

k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado;

l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado;

m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico;

n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;

ñ) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o

o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio.

IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas:

a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo;

b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o

c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Artículo 200. Se sancionará con la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones en los casos siguientes:

- I. Cuando se realicen construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización;
- II. Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones, instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones;
- III. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; o
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 201. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes:

- I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente;
- II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado;
- III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

Artículo 202. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes; o
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada. En los casos a que se refiere este artículo, esta autoridad competente dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

Artículo 203. La imposición de sanciones se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades que conforme a otros Códigos, Leyes, Reglamentos, Disposiciones Administrativas de observancia general y Normas Oficiales Mexicanas correspondan.

Artículo 204. Los profesionistas que intervengan en los actos a que se refiere este Reglamento, a otros reglamentos municipales aplicables y a los planes o programas de desarrollo urbano vigentes, mediante su aval o firma, serán responsables en los términos de la legislación civil y penal aplicable y origina como consecuencia la

aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados. Los profesionistas que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar.

Artículo 205. El acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública Estatal o Municipal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa ante la contumacia del obligado.

Artículo 206. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria. Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado. El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el Estado.

Artículo 207. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;

II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con este reglamento.

V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes o programas de este municipio, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso;

VI. Cuando se hubiere agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente;

VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

VIII. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los predios ubicados en zonas de suelo estratégico;
o

IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano de este municipio.

**TITULO DECIMO SEGUNDO.
DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS
PARTICULARES.**

**CAPITULO UNICO.
PLANTEAMIENTOS.**

Artículo 208. Los Particulares tendrán como derechos para defenderse de las decisiones de la Autoridad Municipal, los recursos que aparecen en el Título Décimo Segundo, Capítulos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno de la Ley

PRIMERO. - El Presente Reglamento, entrará en vigor al día hábil siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal o en su caso en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO- Envíese el presente a la Director del Periódico Oficial del Estado Nuevo León, para que por su conducto sea publicado en el Periódico Oficial del Estado; así también deberá de ser publicado en la Página de Internet del Municipio de Mina, Nuevo León. Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Presidencia Municipal de Mina Nuevo León a los 22 veintidós del mes de Enero del 2020 dos mil veinte.

**C. DÁMASO AVELINO CÁRDENAS GUTIÉRREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. PERLA CECILIA RODRÍGUEZ FLORES
SINDICO**

**ING. JESÚS ALBERTO FLORES SALAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**