

**El ciudadano Lic. Miguel Ángel Salazar Rangel, Presidente Municipal de Montemorelos, Nuevo León, a todos los habitantes de este municipio, hace saber:**

Que, en sesión ordinaria No.80, de fecha 6 de diciembre de 2023, celebrada por el Ayuntamiento, se aprueba, por unanimidad de votos y de conformidad con lo dispuesto en los artículos Con fundamento en el artículo 115, fracciones II y III, inciso g, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 181, fracción IX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; en los artículos 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, la expedición del **Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Municipio de Montemorelos, Nuevo León**, en los siguientes términos:

## **ACUERDO**

**PRIMERO:** Se aprueba la expedición del **Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Municipio de Montemorelos, Nuevo León**, para quedar como sigue:

### **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE MONTEMORELOS, NUEVO LEÓN.**

**Publicado en Periódico Oficial Número 18-III,  
de fecha 09 de febrero 2024**

#### **TITULO PRIMERO. Disposiciones generales.**

#### **CAPITULO PRIMERO. Definiciones básicas y criterios de aplicación.**

**Artículo 1.** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objeto el establecer y precisar las reglas conforme a los cuales se aplicarán las normas y disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, (Ley Federal), en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, (Ley), en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060,

(Programa urbano), y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, (Plan Municipal)

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

**Artículo 3.** El presente Reglamento de Zonificación y uso del suelo busca cumplir con las obligaciones del municipio establecidas en los artículos 11, 58 y 60, de la Ley Federal, así como en los artículos 10, 11 y 399 de la Ley, 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 los tiempos de respuesta máximos, establecidos en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León, en relación a las diferentes solicitudes de licencias y permisos urbanos recibidas.

**Artículo 4.** 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 determinada en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, la cual representa la superficie que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;

- 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. **Arbol:** Cualesquier 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 de 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 de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, o en cualesquier otro Plan o Programa Urbano aplicable, vigente, 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, en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, o en cualesquier otro Plan o Programa Urbano aplicable, vigente, las cuales no deben 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 ya 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, vialidad, equipamientos y servicios, con la aprobación de la autoridad correspondiente;
- XII. Área vendible:** Es el área de un fraccionamiento o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio o no, 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 R. Ayuntamiento municipal, El C. Presidente Municipal, el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, el C. Tesorero Municipal, el Inspector o inspectores de Desarrollo Urbano y ecología municipal, y/o a la persona que el municipio designe para hacer valer el presente reglamento, así como 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 cien 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 y que evite la filtración del agua de lluvia al subsuelo;

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

**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 máxima que se puede permitir en un predio;

$$\text{CUS} = \frac{\text{Area total de construcción}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}}$$

**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. Coordinación y/o Dirección de Protección Civil:** Área de Protección Civil de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Montemorelos, 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 donde se hayan autorizado vialidades públicas;

**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 inmobiliario:** 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 De Movilidad y Planeación Urbana, 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. 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;

**XXXVII. 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;

**XXXVIII. 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;

**XXXIX. Estudio de integración a la imagen urbana en el entorno:** Estudio que se deberá de presentar a la autoridad municipal al solicitar permisos o licencias de construcción, de restauración, de adecuación, de integración, de intervención, de liberación, de mantenimiento, de reconstrucción, de rehabilitación, de reintegración, de restauración, o de reutilización, de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, el cual deberá de considerar las características arquitectónicas de los inmuebles colindantes en relación a: proporción, altura, escala, elementos ornamentales, color y demás elementos que armonicen y se integren con el conjunto de edificios cercanos;

**XL. 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;

**XLI. 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, aplicable;

**XLII. 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;

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

**XLIV. 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 urbano aplicable, vigente para un lote, predio o edificación;

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

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

**XLVII. 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;

**XLVIII. 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;

**XLIX. 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 la Ley y en este reglamento, a través de alguna de las acciones urbanas que se contempla en los anteriores ordenamientos jurídicos;

- L. 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;
- LI. 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 Urbano aplicable, vigente;
- LII. Ley:** Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LIII. Ley Federal:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- LIV. Licencia:** Es el acto administrativo mediante el cual, la autoridad resuelve la solicitud para los usos de suelo, las construcciones, los fraccionamientos, etc., de las reguladas por la Ley y por el presente Reglamento;
- LV. Lineamientos generales de diseño urbano o urbanísticos:** Acto administrativo mediante el cual, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, establece los requisitos de diseño urbano a que deberá someterse el diseño de los fraccionamientos y/o Conjuntos Urbanos;
- LVI. Lote o predio:** Porción delimitada de superficie de terreno, mismas que resultan de fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones y demás figuras previstas por la Ley;
- LVII. 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 acarreo, 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. También se

incluyen las obras para la captura y resguardo del agua de lluvia para su posterior utilización en el riego de áreas públicas, parques y jardines;

- LVIII. 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;
- LIX. 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 de conservación del municipio, donde es válida la aplicación de este instrumento;
- LX. Matriz de Impactos:** Documento donde se presentan las actividades que pueden generar amenazas a la seguridad, la 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;
- LXI. 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;
- LXII. Municipalización:** Proceso de recepción por parte del municipio de las obras de calles, pavimentos, banquetas, alumbrado público, equipamientos de áreas públicas y de las mismas áreas públicas, construidos por los desarrolladores de fraccionamientos, conjuntos urbanos y demás acciones de crecimiento urbano, como parte de los requisitos establecidos en la Ley;
- 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 Secretaría 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. Ochavo:** 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 ochavos deberán ser de 3-tres metros por lado, pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por una curva circular o compuesta, la cual deberá tener un radio de giro mínimo de 3-tres metros, medido en el límite de la propiedad correspondiente a las vías que forman la esquina. Las dimensiones de los ochavos podrán aumentar, conforme a las jerarquías viales de las calles que se entrecrucen;
- LXVIII. 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;
- LXIX. 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;
- LXX. Obras de urbanización:** La construcción e introducción de infraestructura urbana, ialidad, guarniciones y banquetas, nomenclatura, habilitación y señalamiento vial, equipamiento y arbolado de las áreas municipales, plazas, parques, jardines y camellones;
- LXXI. 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;
- LXXII. Pendiente del terreno:** La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), medida en porcentaje, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre;
- LXXIII. Perito Responsable de Obra:** Profesionista facultado por la Ley, con la capacidad para asumir la responsabilidad técnica para elaborar o revisar los proyectos, promover, gestionar o solicitar su autorización, construir y supervisar las obras de edificación y/o urbanización, avalando

que éstas cumplan con lo establecido por la Ley, por este Reglamento, y por los planes y programas de desarrollo urbano y otros reglamentos vigentes en la materia, aplicables;

**LXXIV. Plan Municipal:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León;

**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 urbano:** Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León 2060;

**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 nivel de pavimento de las calles y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la

corona de dicha calle. 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/o 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, resultantes de los proyectos por ejecutar;

**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 Montemorelos, 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 Urbano y Ecología Municipal;

**LXXXIX.Secretaría Estatal:** La Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Nuevo León;

**LXC. Secretario:** El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Montemorelos Nuevo León;

**LXCI. Solicitante:**<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> 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;

- XCII. SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del gobierno federal, o aquella que la sustituya;
- XCIII. Subdivisión:** La partición de un terreno en dos o más porciones que no requiere del trazo de vías públicas;
- XCIV. Suspensión:** Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir o detener la realización de obras o construcciones, colocando los sellos correspondientes;
- XCV. 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;
- XCVI. Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Urbano;
- XCVII. 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;
- XCVIII. Usuario:** La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualesquier título jurídico;
- XCIX. Vecino:** El residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de la aplicación de la Ley, de los planes y programas urbanos o de este Reglamento o cualesquier otro reglamento aplicable en la materia, 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;
- C. Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional;
- CI. 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;
- CII. Zonas:** Las superficies territoriales delimitadas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León,

2060, dentro de los planos E1-1, E1-2, E1-3 y E2. Zonificación primaria y Secundaria;

- CIII. 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 ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CIV. 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;
- CV. 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;
- CVI. 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;
- CVII. 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;
- CVIII. 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.

- CIX. Zona Industrial:** El área precisamente delimitada en el plano E2, del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, 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;
- CX. 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;
- CXI. 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
- CXII. Zonificación Secundaria:** La determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos aplicables a los predios.

**Artículo 5.** De acuerdo con el artículo 402 de la Ley, 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 la ley y este reglamento, por lo que en ningún caso responderán por la calidad, veracidad, exactitud, 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.** 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 7.** La aplicación de las normas a que se refiere el presente Reglamento de Zonificación, deberá realizarse en forma conjunta con las normas que aparecen en el Reglamento de Construcciones del municipio de Montemorelos, Nuevo León, y con los planteamientos contenidos tanto en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, como en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, o en cualesquier otro plan, programa urbano o reglamento aplicable, vigente.

**Artículo 8.** Para la correcta y adecuada revisión de los asuntos y permisos solicitados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, ésta dependencia se auxiliará de las áreas de Protección Civil, Policía y Transito, y de cualesquier otra dependencia de la Administración Municipal que se requiera, en función del tema o temas solicitados por los particulares. Así mismo, se podrá consultar con las dependencias, organismos, o entidades concesionarias de servicios públicos, federales o estatales, para establecer y/o precisar las normas aplicables a los proyectos y acciones urbanísticas que se soliciten realizar.

**Artículo 9.** Serán 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 de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos Nuevo León, y/o del presente Reglamento de Zonificación y Uso del suelo y de cualesquier otro plan o programa urbano o reglamento municipal aplicable, vigente.

**Artículo 10.** 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 la mayoría de los residentes de la ciudad de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 11.** Para todo lo no previsto en la Ley, en el Programa, en el Plan, 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 12.** El presente Reglamento de Zonificación y uso del suelo contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas deberán prevalecer sobre las disposiciones generales, en los casos específicos manejados en este Reglamento.

**Artículo 13.** 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 y este Reglamento de Zonificación.

Los usos del suelo que se señalan en el Programa y sus anexos constituyen expectativas de derecho, misma que se concreta al confirmarse, mediante la

expedición de una licencia de uso del suelo, conforme a lo dispuesto por el Programa vigente al momento de presentar la solicitud.

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

**Artículo 15.** 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 o las leyes aplicables no prevean 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.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **Atribuciones de las Autoridades.**

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

- a) Al R. Ayuntamiento del Municipio;
- b) Al C. Presidente(a) Municipal;
- c) Al C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología;
- d) Al C. Director de Planeación Urbana del Municipio;
- e) Al C. Director de Ecología y Medio Ambiente del Municipio;
- f) A los inspectores y supervisores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y
- g) 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. Aprobar los planes o programas de desarrollo urbano, las normas y los reglamentos relativos a los asentamientos humanos y al ordenamiento territorial del municipio;
- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia;
- IV. Autorizar los Reglamentos y demás Normas aplicables al desarrollo urbano del municipio;
- IV. Constituir y administrar las 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 de los fraccionamientos y Conjuntos Urbanos en el municipio; y
- VI. Las demás que señale la Ley, los reglamentos y demás normas y/o disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 18.** Corresponden al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. La 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 en el municipio, la Región o el Estado;
- 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 Región donde se ubica;
- 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 de desarrollo urbano; 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 el artículo 11 de la Ley, el Ayuntamiento y el Presidente Municipal para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, delegan a favor del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio, las facultades, atribuciones y aplicación de la normatividad contenida en el presente reglamento, así como las de vigilar su cumplimiento.

**Artículo 20.** Corresponden al Tesorero Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Administrar la Hacienda Pública Municipal, de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo, con los planes y programas urbanos municipales vigentes y con las bases que establezca el Ayuntamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables;
- II. Determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones, en los términos de los ordenamientos jurídicos relativos y en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución;
- III. Vigilar la administración de fondos, para obras por cooperación;
- IV. Requerir a los propietarios o poseedores de algún lote baldío o casa desocupada, que lleven a cabo la limpieza, desmonte o deshierbe de dichas propiedades e informarles en su caso de las sanciones establecidas en la ley a las que pueden ser acreedores; y
- V. Las demás que le confiere otras Leyes y ordenamientos de carácter general.

**Artículo 21.** El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Formular los Planes, Programas y Reglamentos relativos al Desarrollo Urbano y al Ordenamiento Territorial Municipal;
- 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;
- 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, así como 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, conjuntos urbanos 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 a las edificaciones 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 municipal en la aplicación de este Reglamento y demás normas de carácter general que surjan en materia de riesgos derivados del 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, y en este reglamento, para el caso de construcciones riesgosas o ejecutadas sin las licencias o permisos correspondientes.

Al respecto y en atención con lo que se señala en los **Considerandos**, así como en los acuerdos que aparecen en el **Acuerdo General número 13/2020**, del Pleno del **Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León**, publicado en el Boletín Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León el viernes **18 de diciembre de 2020**, relativo a la imposibilidad constitucional y legal para determinar la materia y especialización de los Juzgados que conocerán de las medidas cautelares de seguridad y sanciones previstas en los **Capítulos Segundo y Tercero, del Título Décimo Segundo**, de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo**

**León** (Ley), publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de Noviembre del 2017, y hasta en tanto entre en vigor y aplicación lo dispuesto en los anteriormente señalados capítulos segundo y tercero del Título Décimo Segundo de la Ley, se atenderá con lo dispuesto en lo que aparece en el Título Décimo del presente Reglamento.

- 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 se establecen en el presente reglamento y cuando apliquen, las previstas en la Ley;
- q) Sancionar con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios, en los casos previstos en el presente reglamento y en el artículo 386 de la Ley; y
- r) Las demás que confiera a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 22.** Al C. Director de Protección Civil municipal le corresponden las siguientes atribuciones:

- I. Dirigir, supervisar y evaluar las acciones que en materia de protección civil se implementen en el Municipio;
- II. Organizar las acciones de coordinación con las autoridades estatales y federales, así como con los sectores social y privado, para ejecutar los planes de prevención y control de alto riesgo, emergencias y/o contingencias ambientales;
- III. Coordinar acciones con las autoridades competentes, cuerpos de auxilio, voluntarios y la sociedad civil, para salvaguardar la vida y patrimonio de los ciudadanos, de manera preventiva; además para actuar oportunamente en casos de accidentes o desastres;
- IV. Expedir la factibilidad requerida en materia de protección civil, por autoridades municipales, estatales y federales, así como de particulares, de acuerdo con la normatividad aplicable;
- V. A petición del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, proporcionar la opinión técnica respecto a la autorización de licencias de uso de suelo, edificaciones, construcciones, factibilidades y demás autorizaciones en

- materia de desarrollo urbano, cuando se pretendan realizar en zonas de riesgo;
- VI. Ordenar la práctica de inspecciones a los establecimientos de competencia municipal, para verificar que su funcionamiento cumpla con el marco regulatorio correspondiente, así como en su caso, aplicar las sanciones que correspondan;
  - VII. Proporcionar información y asesorar en materia de protección civil a los establecimientos de competencia municipal;
  - VIII. Organizar cursos de capacitación a la sociedad en materia de protección civil; y
  - IX. Las demás que le señalen como de su competencia las leyes, reglamentos y otras disposiciones jurídicas vigentes.

## **TITULO SEGUNDO.**

### **De los sujetos participantes.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Disposiciones generales.**

**Artículo 23.** 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 24.** 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 dichas acciones, siempre y cuando la obra no sea desarrollada por una Dependencia Municipal, Estatal o Federal.

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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, 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, así como con

cualquier otro reglamento municipal aplicable y con los Planes y Programas Urbanos y demás ordenamientos jurídicos vigentes, también aplicables.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, asumen la obligación y el compromiso 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 ajusten 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, vigentes.

Los peritos responsables de los proyectos y los asesores de obra, serán responsables solidarios con el propietario, el poseedor o el desarrollador de los proyectos, en el cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude este reglamento, tanto en las obras o proyectos en general, como 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 25.** 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 26.** 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 27.** 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, o en cálculo estructural;
- III. Para Instalaciones: Profesionista con estudios o especialización en ingeniería civil, mecánica, eléctrica, hidráulica, 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 currículum 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 28.** 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 24 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 29.** 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 la Ley, este Reglamento de Zonificación, y cualquier otro reglamento municipal aplicable, 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 requiere el proyecto, 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 de construcción clasificadas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Montemorelos, Nuevo León, clasificadas de los Tipo I, II, VI, VII, VIII y IX se deberá 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 30.** 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:
  - a. El Plan o Programa Urbano aplicable y vigente.
  - b. Los lineamientos de diseño urbano a que está sujeta la autorización del proyecto.
  - c. 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 31.** 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 32.** Las funciones del Perito Responsable del Proyecto y de los Asesores de Obra terminarán cuando la Secretaría entregue la Constancia de terminación de la obra, o, para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, reciba a conformidad las áreas de donación municipal.

En el caso de que se presentara un cambio, suspensión, abandono o retiro del Perito Responsable del Proyecto, antes de la entrega de la Constancia de terminación de la obra, o la recepción de las áreas de donación por parte del municipio, se deberá proceder de la siguiente manera:

- A. Se deberá avisar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

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 entregue la Constancia de terminación de la obra.

**Artículo 33.** 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal cuando se presenten los siguientes casos:

- A. Cuando hayan obtenido su inscripción o registro proporcionando datos falsos o cuando dolosamente 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 una autoridad competente.

## **TITULO TERCERO.**

### **De las licencias, permisos y requisitos que se requieren para la ejecución de acciones urbanísticas.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Consideraciones generales.**

**Artículo 34.** 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 35.** Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo alto y riesgo muy alto, la Secretaría, en la etapa de solicitud de Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo, solicitará al interesado un dictamen que contenga las medidas y obras de mitigación que se aplicarán al proyecto, el cual deberá ser elaborado por un profesionista especialista en el tema o un técnico autorizado por la Coordinación de Protección Civil del municipio.

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

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 36.** 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. La Secretaría podrá establecer una etapa previa de revisión de proyectos y su documentación entregada, la cual no tendrá tiempo máximo de duración.

- I. **Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- II. **Fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- III. **Proyecto Urbanístico o su modificación.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- IV. **Proyecto de Rasantes de pavimento.** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles;
- V. **Proyecto Ejecutivo urbanístico o su modificación.** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- VI. **Autorización del proyecto de Ventas de fraccionamientos y garantías suficientes.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;

- VII. **Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías. Fraccionamientos.** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles;
- VIII. **Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías. Fraccionamientos.** Tiempo máximo de respuesta de 40-cuarenta días hábiles;
- IX. **Municipalización de Fraccionamientos.** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- X. **Factibilidad de uso de suelo para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XI. **Fijación de lineamientos Generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XII. **Proyecto Urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- XIII. **Proyecto de Rasantes de pavimento de Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 5-cinco días hábiles;
- XIV. **Proyecto Ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- XV. **Proyecto de Ventas en condominio y garantías suficientes, para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XVI. **Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías, para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles;
- XVII. **Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías para Conjuntos Urbanos:** Tiempo máximo de respuesta de 20-veinte días hábiles;
- XVIII. **Licencia de uso de la edificación para Conjuntos urbanos y edificaciones nuevas de cualesquier tipo:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XIX. **Licencia de uso de la edificación para edificaciones ya construidas:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XX. **Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones:** Tiempo máximo de respuesta de 10-diez días hábiles;
- XXI. **Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Montemorelos, Nuevo León:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXII. **Recurso de revisión Fraccionamientos:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.
- XXIII. **Denuncia Pública Fraccionamientos:** Tiempo máximo de respuesta de 15-quince días hábiles.

**Artículo 37.** De acuerdo con el artículo 60, fracción V, 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 Secretaría no resuelva las solicitudes recibidas de acuerdo a los plazos planteados en el artículo 36 anterior.

**Artículo 38.** Cuando se reciban solicitudes incompletas para algún trámite de licencias o permisos, la Secretaría deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 400 y 401 de la Ley.

**Artículo 39.** La Secretaría otorgará licencias para realizar acciones urbanas sólo en predios, lotes o fracciones, que hayan resultado de la incorporación efectuada con la autorización de la autoridad competente, así como en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, los Planes o Programas urbanos aplicables, 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 40.** Las obras ejecutadas sin el permiso de la autoridad municipal se suspenderán y clausurarán conforme a los procedimientos previstos por este Reglamento, además, se les aplicarán a los responsables de las mismas las sanciones a que haya 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. En el caso de las acciones urbanas que se pretenda regularizar no cumplan con las normas y lineamientos planteadas en los Planes y Programas o en los reglamentos municipales aplicables, se deberá dictaminar su clausura definitiva y en su caso su demolición.

**Artículo 41.** 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 42.** La licencia y demás permisos referentes al desarrollo de proyectos urbanos podrán ser revocados por la Secretaría, cuando éstos hayan sido obtenidos con base a información y documentos falsos o erróneos y/o por violaciones o malas interpretaciones de los documentos normativos aplicables, así como a los demás casos señalados por la Ley.

**Artículo 43.** 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 44.** 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 45.** 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 de prestación del servicio correspondiente;
- 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 posteriores a la expedición de esta constancia.

**Artículo 46.** La autoridad municipal no deberá dar trámite a solicitudes o documentos para aprobación de fraccionamientos en ninguna de las etapas establecidas en la 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 la misma Ley.

**Artículo 47.** 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. El desarrollador deberá entregar a la Secretaría, en un plazo no mayor a 15 días calendario, después de su inscripción, copia de dichos planos con los sellos de recibido por parte del Instituto.

**Artículo 48.** 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 legalmente al Municipio, las áreas de cesión correspondientes.

**Artículo 49.** 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 50.** 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 y hasta que las mismas estén totalmente terminadas y entregadas al municipio.

Los propietarios o desarrolladores de proyectos ya autorizados no podrán solicitar autorización para un nuevo proyecto, sector u etapa de un desarrollo inmobiliario nuevo o en proceso, hasta 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 51.** Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

- I. En fraccionamientos que se desarrollen en una sola etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, estarán vigentes, salvo que no se hubiese solicitado la aprobación del

- proyecto urbanístico y del plano de rasantes. Si los proyectos no han llegado hasta la etapa de proyecto urbanístico, los proyectos deberán ajustarse a lo que en su momento establezcan los nuevos planes o programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo, y demás disposiciones legales aplicables, que surjan;
- II. 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;
  - 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, y la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores, pero el proyecto urbanístico y el plano de rasantes para cada sector se deberá solicitar en forma particular.
    - b) El proyecto ejecutivo urbanístico de cada etapa 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, plan o programa urbano y/o Atlas de Riesgos modifique las normas y lineamientos generales de diseño urbano de los proyectos urbanísticos de los sectores ya autorizados, estos no podrán ser modificadas por la autoridad municipal, pero los nuevos sectores, no autorizados en su proyecto urbanístico si 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, estarán vigentes hasta que se termine totalmente el desarrollo; 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, deberán autorizarse conforme las etapas del proyecto propuestas, 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, plan o programa urbano y/o Atlas de Riesgos modifique las normas y lineamientos técnicos autorizados en materia de vialidad, de los proyectos urbanísticos de los sectores ya autorizados, estos no podrán ser modificadas por la autoridad municipal, pero los nuevos sectores si deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **De los requisitos para solicitar licencias y permisos.**

**Artículo 52.** Los requisitos y documentación que requiere cada uno de los trámites y permisos señalados en el capítulo segundo anterior, se presentan en el cuadro, que aparece como Anexo 1 de este reglamento de zonificación.

**Artículo 53.** Si el dictamen elaborado por la Secretaría 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 54.** 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 o remodelado, solo podrán solicitarse después de contar con la Constancia de Obra Terminada correspondiente al inmueble del que se pretende obtener dicha licencia.

Las licencias de uso de edificación de un inmueble ya construido, deberá iniciarse con la solicitud de uso del suelo y lineamientos. La autoridad municipal solo podrá otorgar la licencia de uso de la edificación solicitada, después de realizar una visita de inspección al inmueble, donde se verifique el cumplimiento de la normativa establecida en las etapas de factibilidad de uso de suelo y de fijación de lineamientos urbanísticos y arquitectónicos previamente otorgadas.

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

**Artículo 55.** 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 Secretaría 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, cumpliendo 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.

Para resolver este trámite será necesario que la Autoridad Municipal realice una inspección ocular al inmueble, para constatar lo dicho en el escrito, resolviéndose en consecuencia, una vez que se de acuerdo a los lineamientos planteados en el artículo siguiente de este mismo reglamento.

## **CAPITULO CUARTO.**

### **De la terminación de trabajos de las acciones urbanísticas.**

**Artículo 56.** El propietario, poseedor, de manera conjunta con el Perito Responsable de Obra, deberán entregar a la autoridad municipal el escrito planteado en el artículo 52 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, debiendo elaborar el informe correspondiente, mismo que deberá anexarse al expediente.

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 57.** 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 hiciere 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 58.** En el caso de Conjuntos Urbanos o edificaciones de uso público, de cualesquier 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 regirá 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.<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- f) La segunda prueba de carga no debe iniciarse antes de 72 horas de haberse terminado la primera.<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- 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 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.

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 59.** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquélla que haya sido autorizada por la Secretaría, a través de la Licencia de Uso de la Edificación que se otorgue. Para darles un aprovechamiento u uso distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia de Uso de la Edificación.

**TITULO CUARTO.**  
**De la zonificación del suelo y las acciones de crecimiento urbano.**

**CAPITULO PRIMERO.**  
**Clasificación de Usos y Zonas de aplicación.**

**Artículo 60.** En las áreas urbanas o urbanizables del municipio de Montemorelos, así como en los predios ubicados fuera de los límites del Centro de Población, los usos y destinos del suelo se clasifican conforme a la siguiente tabla:

**1. Habitacional.**

**1.1. Vivienda.**

- 1.1.1. Unifamiliar, en lote individual.
- 1.1.2. Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)

**2. Comercial.**

**2.1. Tienda de productos básicos.**

- 2.1.1. Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.
- 2.1.2. Carnicerías, tortillerías y panaderías.

**2.2. Tienda de especialidades.**

- 2.2.1. Accesorios y Regalos.
- 2.2.2. Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina).
- 2.2.3. Artesanías, Artículos religiosos.
- 2.2.4. Artículos deportivos.
- 2.2.5. Artículos médicos y de laboratorio.
- 2.2.6. Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos cinematográficos.
- 2.2.7. Dulcerías.
- 2.2.8. Farmacias, Herbarios y Boticas.
- 2.2.9. Florerías y Arreglos florales.
- 2.2.10. Joyerías y Relojerías.
- 2.2.11. Jugueterías y Bicicletas.
- 2.2.12. Librerías, Revisterías y Papelerías.
- 2.2.13. Marcos y molduras, espejos y lunas.
- 2.2.14. Mercerías, Telas, Alfombras y Cortinas.
- 2.2.15. Música grabada, Videos, Instrumentos musicales;
- 2.2.16. Venta o renta de películas y videojuegos.
- 2.2.17. Ópticas.
- 2.2.18. Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado;
- 2.2.19. Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.
- 2.2.20. Producción y/o Venta de agua purificada.
- 2.2.21. Venta de artículos de belleza.
- 2.2.22. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.
- 2.2.23. Venta de plantas naturales.

**2.3. Tiendas departamentales, centros y plazas comerciales.**

- 2.3.1. Locales comerciales y de servicio agrupados.

Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6.).

2.3.2. Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.

Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6.).

2.3.3. Mercado popular fijo.

2.3.4. Tiendas de conveniencia.

## **2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables.**

2.4.1. Gasolineras.

2.4.2. Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.

2.4.3. Unidades de carburación y venta de gas L. P.

## **2.5. Venta de materiales.**

2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.

2.5.2. Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.

2.5.3. Vidrios y cancelas.

2.5.4. Venta de acero y perfiles metálicos.

2.5.5. Para la construcción y decoración.

2.5.6. Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.

2.5.7. Maderería.

## **2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios.**

2.6.1. Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.

2.6.2. Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.

2.6.3. Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.

2.6.4. Refacciones y accesorios automotrices.

2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o vehículos chocados.

## **3. Servicios.**

### **3.1. Servicios personales.**

3.1.1. Agencias de viajes.

3.1.2. Estudio fotográfico.

3.1.3. Reparación y/o boleado de calzado.

3.1.4. Alquiler de vehículos.

3.1.5. Cerrajerías.

3.1.6. Cibercafés.

3.1.7. Alquiler de sillas, mesas y loza.

3.1.8. Alquiler de ropa.

3.1.9. Lavanderías, tintorerías, planchadurías.

3.1.10. Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.

3.1.11. Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.

3.1.12. Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.

3.1.13. Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.

- 3.1.14. Sanitarios Públicos.
- 3.1.15. Alquiler de bicicletas.
- 3.2. Servicios a empresas y particulares.**
  - 3.2.1. Imprentas y Encuadernaciones.
  - 3.2.2. Limpieza de oficinas, hogares e industria.
  - 3.2.3. Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.
  - 3.2.4. Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.
  - 3.2.5. Reparación y Tapicería de muebles.
  - 3.2.6. Servicios de Fumigación.
  - 3.2.7. Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.
  - 3.2.8. Compra, venta, y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.
- 3.3. Servicios Automotrices.**
  - 3.3.1. Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.
  - 3.3.2. Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.
  - 3.3.3. Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.
  - 3.3.4. Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.
  - 3.3.5. Negocios de tapicería automotriz.
  - 3.3.6. Lavado de autos.
  - 3.3.7. Lavado y engrasado de autos y camiones.
  - 3.3.8. Vulcanizadoras.
  - 3.3.9. Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.
  - 3.3.10. Negocios de venta y reparación de parabrisas.
- 3.4. Alimentos y bebidas.**
  - 3.4.1. Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.
  - 3.4.2. Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.
  - 3.4.3. Refresquerías, Neverías y Paleterías.
  - 3.4.4. Bares, Cantinas y restaurantes-bar.
  - 3.4.5. Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcoholicas, para llevar.
  - 3.4.6. Servicar.
- 3.5. Entretenimiento.**
  - 3.5.1. Auditorios, teatros, cines.
  - 3.5.2. Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.
  - 3.5.3. Discotecas y salones de baile.
  - 3.5.4. Centros nocturnos.
  - 3.5.5. Autocinemas.
- 3.6. Deportes y esparcimiento.**
  - 3.6.1. Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.
  - 3.6.2. Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.
  - 3.6.3. Juegos mecánicos.
  - 3.6.4. Canchas deportivas.
  - 3.6.5. Estadios, arenas deportivas.

- 3.6.6. Centros o clubes deportivos (salón de eventos, albercas, canchas, instalaciones deportivas, etc.).
- 3.6.7. Campos de equitación, galgódromos, hipodromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.
- 3.6.8. Campos de gotcha paintball.
- 3.6.9. Campos de golf.
- 3.6.10. Campos de tiro.
- 3.7 Recreación social.**
  - 3.7.1. Clubes sociales.
  - 3.7.2. Salones para fiestas y eventos sociales.
  - 3.7.3. Salones para fiestas infantiles.
- 3.8 Alojamiento.**
  - 3.8.1. Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.
  - 3.8.2. Hostales y Posadas.
  - 3.8.3. Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.
  - 3.8.4. Hoteles de 3 estrellas y menos.
  - 3.8.5. Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.
  - 3.8.6. Moteles.
- 3.9 Administración Privada.**
  - 3.9.1. Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.
  - 3.9.2. Cajas generales de bancos o empresas financieras.
  - 3.9.3. Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.
  - 3.9.4. Oficinas administrativas de profesionistas.
  - 3.9.5. Notarias.
  - 3.9.6. Oficinas Corporativas de empresas.
- 3.10 Administración Pública.**
  - 3.10.1. Consulados y Embajadas.
  - 3.10.2. Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.
  - 3.10.3. Oficinas de la Administración Pública, Federal, Estatal o Municipal.
  - 3.10.4. Oficinas de Organismos Descentralizados.
  - 3.10.5. Oficinas del Registro Civil.
- 3.11. Seguridad y Justicia.**
  - 3.11.1. Casetas de vigilancia policiaca.
  - 3.11.2. Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.
  - 3.11.3. Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.
  - 3.11.4. Centros de rehabilitación social y adicciones.
  - 3.11.5. Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).
  - 3.11.6. Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.
  - 3.11.7. Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.
  - 3.11.8. Instalaciones de empresas de Traslado de valores.
- 3.12. Servicios Religiosos.**
  - 3.12.1. Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.
  - 3.12.2. Templos, capillas y lugares o espacios de culto.
  - 3.12.3. Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.

### **3.13. Servicios Funerarios.**

- 3.13.1. Funerarias y Capillas de Velación.
- 3.13.2. Crematorios para humanos o para mascotas.
- 3.13.3. Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.
- 3.13.4. Panteones y Cementerios.

### **3.14. Comunicación y Transporte.**

- 3.14.1. Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.
- 3.14.2. Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.
- 3.14.3. Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.
- 3.14.4. Estaciones de TV y/o Radio.
- 3.14.5. Estudios de grabación de audio o video.
- 3.14.6. Estaciones o talleres de verificación vehicular.
- 3.14.7. Bases o centrales de taxis.
- 3.14.8. Helipuertos.
- 3.14.9. Estacionamientos públicos o privados. (Autos)
- 3.14.10. Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.
- 3.14.11. Terminales de camiones de transporte urbanos, foráneos y de carga.

### **3.15. Salud.**

- 3.15.1. Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.
- 3.15.2. Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.
- 3.15.3. Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.
- 3.15.4. Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.
- 3.15.5. Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.

### **3.16. Asistencia Social.**

- 3.16.1. Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.
- 3.16.2. Centros de integración juvenil y familiar.
- 3.16.3. Guarderías, Casa cunas.
- 3.16.4. Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.
- 3.16.5. Orfanatos.

### **3.17. Asistencia Animal.**

- 3.17.1. Centros antirrábicos, Perreras municipales o refugios de mascotas.
- 3.17.2. Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.
- 3.17.3. Salones de corte y estética para mascotas.

### **3.18. Educación.**

- 3.18.1. Jardines de niños, Estancias infantiles.
- 3.18.2. Escuelas Primarias.
- 3.18.3. Escuelas Secundarias.
- 3.18.4. Escuelas Preparatorias.

- 3.18.5. Escuelas Normales.
- 3.18.6. Institutos técnicos y/o académicos especializados.
- 3.18.7. Institutos Tecnológicos y/o Universidades.
- 3.18.8. Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.
- 3.18.9. Centros de actualización profesional.
- 3.18.10. Centros de educación a distancia.
- 3.18.11. Centros de investigación, desarrollo e innovación.
- 3.18.12. Escuelas de educación especial.
- 3.18.13. Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.

### **3.19. Cultura.**

- 3.19.1. Bibliotecas, Hemerotecas.
- 3.19.2. Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.
- 3.19.3. Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.
- 3.19.4. Acuarios.
- 3.19.5. Zoológicos.

### **3.20. Almacenamiento.**

- 3.20.1. Mini bodegas.
- 3.20.2. De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.
- 3.20.3. De productos alimenticios.
- 3.20.4. De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.
- 3.20.5. De productos quimicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052-SEMARNAT- 2005.
- 3.20.6. De productos químicos no listados en la NOM- 052-SEMARNAT- 2005.

## **4. Industria.**

### **4.1. Microindustria inofensiva hasta 10 empleados.**

Aquella que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, donde se controlan y neutralizan los efectos de los procesos productivos siempre dentro del propio predio.

- 4.1.1. Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demas productos alimenticios caseros.
- 4.1.2. Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.
- 4.1.3. Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.
- 4.1.4. Pailerías, Tornos, Afilidurias, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,
- 4.1.5. Carpinterías y Ebanistería.
- 4.1.6. Peleterías y Talabarterías
- 4.1.7. Taller de Taxidermia.

### **4.2. Industria ligera o pesada.**

- 4.2.1. inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos,

vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;

- 4.2.2. **Industria Molesta.** La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.
- 4.2.3. **Industria Insalubre o contaminante.** La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.
- 4.2.4. **Industria de procesos Peligrosos.** Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.

## **5. Espacios Abiertos y Áreas verdes.**

### **5.1. Espacio Público.**

- 5.1.1. Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.
- 5.1.2. Parques urbanos.

## **6. Infraestructura, Anuncios y otros.**

### **6.1. Anuncios Publicitarios.**

- 6.1.1. Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.
- 6.1.2. Anuncios tipo Pendón y Carteleros de eventos especiales.
- 6.1.3. Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.
- 6.1.4. Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.

### **6.2. Infraestructura urbana.**

#### **6.2.1. Hidráulica.**

- 6.2.1.1. Fuente de abasto.
- 6.2.1.2. Acueducto.
- 6.2.1.3. Tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo.
- 6.2.1.4. Red de distribución.
- 6.2.1.5. Planta potabilizadora o de bombeo.

#### **6.2.2. Sanitaria.**

- 6.2.2.1. Emisor.

- 6.2.2.2. Colector.
- 6.2.2.3. Canal de desagüe.
- 6.2.2.4. Planta de tratamiento de aguas negras.
- 6.2.2.5. Cárcamo de bombeo de aguas negras.
- 6.2.3. Pluvial.**
  - 6.2.3.1. Emisor.
  - 6.2.3.2. Colector.
  - 6.2.3.3. Canal de desagüe.
  - 6.2.3.4. Cárcamo de bombeo.
  - 6.2.3.5. Obras para la captura, almacenaje y/o conducción o manejo de aguas pluviales.
- 6.2.4. Eléctrica.**
  - 6.2.4.1. Planta de generación eólica o solar de energía eléctrica para el servicio público.
  - 6.2.4.2. Estación o subestación eléctrica.
  - 6.2.4.3. Líneas de conducción eléctrica de Alta Tensión.
  - 6.2.4.4. Líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- 6.2.5. Energía.**
  - 6.2.5.1. Planta de almacenamiento y distribución de hidrocarburos.
  - 6.2.5.2. Estación de compresión de gas natural.
  - 6.2.5.3. Ducto o poliducto de hidrocarburos.
- 6.2.6. Telecomunicaciones.**
  - 6.2.6.1. Antenas de telefonía celular y Torres de telecomunicaciones.
  - 6.2.6.2. Redes de cableado aéreo para telecomunicaciones.
- 6.3. Agropecuario y forestal.**
  - 6.3.1. Agrícola.
  - 6.3.2. Pecuario.
  - 6.3.3. Instalaciones para engorda de ganado.
  - 6.3.4. Invernadero.
  - 6.3.5. Aserradero.
  - 6.3.6. Rancho cinegético.
  - 6.3.7. Almacenes de acopio y distribución de productos agropecuarios.

En el caso de que se solicite algún otro uso distinto a los aquí señalados, la Secretaría lo clasificará en el uso de los aquí señalados con el que tenga mayor similitud.

En el municipio de Montemorelos, Nuevo León, quedan prohibidos los uso de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteo, casas de juego y similares.

**Artículo 61.** Para el caso del Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, la zonificación primaria se presenta en los planos E1-1, E1-2, y E1.3, del Programa Urbano de Centro de Población vigente.

**Artículo 62.** Las zonas o áreas en que se subdivide el Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, se clasifican en los siguientes tipos:

1. Zona de Consolidación;
2. Zona de Crecimiento;
  - 2.1. Zona A.
  - 2.2. Zona B.
  - 2.3. Zona C.
  - 2.4. Zona D.
  - 2.5. Zona E.
  - 2.6. Zona F.
  - 2.7. Zona G.
  - 2.8. Zona H.
  - 2.9. Zona I.
  - 2.10. Zona J.
  - 2.11. Zona K.
  - 2.12. Zona L.
  - 2.13. Zona M.
  - 2.14. Zona N.
3. Zona de Conservación
4. Zona de Mejoramiento.
5. Área no Urbanizable por Riesgo Geológico.
6. Área no urbanizable por Riesgo por inundación y por su alto valor ambiental;
7. Área no Urbanizable por valor ambiental y por uso agrícola.

**Artículo 63.** Son acciones urbanas de crecimiento del Centro de Población de Montemorelos, 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, bodegas 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 64.** Solo se permitirá la realización de acciones urbanas de crecimiento del Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, en las zonas del tipo 1, 2, 3, y 4, que son: Zona de Consolidación, Zona de Crecimiento, Zona de Conservación y Zona de Mejoramiento.

**Artículo 65.** 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 la 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 del Centro de Población, deberá contarse con las autorizaciones urbanas correspondientes, expedidas por la autoridad municipal competente.

**Artículo 66.** 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 67.** 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 la 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.

La ejecución de los trabajos de construcción y de urbanización deberá atender a lo dispuesto por la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, que establece los lineamientos técnicos de operación que deberán cumplir las personas físicas o morales que lleven a cabo todo tipo de Obras de Construcción, Urbanización y Demolición, (Pública y Privada); Actividades asociadas a la misma; Así como las relacionadas con la Operación, Limpieza y/o Mantenimiento de Vías, Patios y Espacios Públicos y Privados; Para prevenir y controlar la Emisión de Partículas Contaminantes a la Atmosfera.

**Artículo 68.** 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 y en el 53 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 69.** Para los casos en que se requiera la evaluación de impacto urbano regional a que se refiere el artículo 190 de la Ley y el 134 de este Reglamento de Zonificación, se deberá contar adicionalmente con la autorización respectiva favorable.

**Artículo 70.** 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, se requerirá de 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 71.** La Secretaría, 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 72.** 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 Secretaría, 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 73.** No se podrá llevar a cabo ningún tipo de acción o aprovechamiento urbano, fuera de los límites de un Centro de Población, así como en zonas que no cuenten con un plan o programa urbano vigente.

**Artículo 74.** En predios no incluidos en un plan o programa urbano o ubicados fuera de los límites de un Centro de Población, en los que se solicite algún tipo de acción o aprovechamiento urbano, se deberá actuar de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) La SEMARNAT será la responsable de otorgar los cambios de uso rustico a aprovechable en otros usos.
- b) Con la autorización del cambio de uso del suelo el propietario podrá solicitar a la Secretaría solo la licencia o el permiso de construcción.
- c) Para estos casos, la Secretaría solo podrá intervenir en el otorgamiento de los permisos de Construcción.
- d) La construcción de viviendas unifamiliares aisladas, para uso de los propietarios del predio, no requieren el cambio de uso de suelo otorgado por la SEMARNAT.
- e) Quedan prohibidos los usos de suelo para actividades productivas en áreas rústicas o en predios que formen parte de un asentamiento Ejidal, a no ser que esta actividad sea parte de las actividades del ejido, para lo cual se deberá acompañar del acuerdo de autorización de la asamblea ejidal, o que la actividad pretendida este expresamente autorizada en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano u Ordenamiento Territorial del Municipio.

**Artículo 75.** En las zonas catalogadas como de riesgo por inundación, de riesgo geológico, de alto valor ambiental, o de recuperación ambiental, debido a que ésta

última actualmente es ocupada por el tiradero de basura, no se permitirá ningún uso de suelo urbano, salvo el de parques urbanos, áreas verdes y áreas recreativas.

**Artículo 76.** En las zonas catalogadas como de Preservación Natural, de Preservación por uso Agrícola, y/o no urbanizables por su valor ambiental, no se permitirán los usos del suelo urbanos salvo los señalados a continuación, mismos que deberán contar con un dictamen técnico positivo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y de contar con su correspondiente Manifiesto de Impacto Ambiental, debidamente autorizado por la SEMARNAT. Además, todos los usos que se presenten deberán considerar que los inmuebles por construir deberán ser autosuficiente en lo referente a los servicios públicos que demande su funcionamiento. Esto es, que no requieran obras de interconexión a las redes públicas de agua potable, drenaje sanitario de la ciudad. También se debe buscar el que sean proyectos autosuficientes en materia energética. Los usos permitidos podrán ser:

- 1.1.1. Vivienda unifamiliar, en lote individual.
- 2.3.4. Tiendas de conveniencia. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.
- 2.4.1. Gasolineras. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.
- 2.4.2. Locales para la producción y/o almacenaje de Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales. Ubicados solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad, y con un fondo máximo hasta de 100 metros, sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.
- 2.4.3. Unidades de carburación y venta de gas L. P. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.
- 2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.
- 3.6.6. Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).
- 3.6.9. Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo, campos de tiro.
- 3.13.4. Panteones y Cementerios.
- 3.14.8. Helipuertos.
- 3.16.1. Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.
- 3.16.2. Centros de integración juvenil y familiar.
- 3.19.5. Zoológicos.
- 3.20.4. Almacén de productos de madera o productos agropecuarios. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.
- 3.20.5. Almacén de productos químicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT-

2005. Ubicadas solo en predios frente a las carreteras de acceso a la ciudad y con un fondo máximo hasta de 100 metros.

5.1.2. Parques urbanos.

6.1.4. Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares.

6.2.1. Antenas y Torres de telecomunicaciones.

6.2.2. Torres de conducción eléctrica de Alta Tensión.

Los anteriores usos se podrán autorizar solo de manera aislada, buscando que no impliquen una expansión clara, evidente y continua, del área urbana de la ciudad hacia estas zonas definidas en principio como de preseervación.

En las zonas de Preservación por uso agrícola se deberá privilegiar la conservación de ese uso.

**Artículo 77.** Los interesados en solicitar permisos o licencias de construcción, de restauración, de adecuación, de integración, de intervención, de liberación, de mantenimiento, de reconstrucción, de rehabilitación, de reintegración, de restauración, o de reutilización, de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, deberán presentar un estudio de integración de los proyectos que pretendan realizar, a la imagen urbana del entorno donde se ubiquen los predios involucrados.

## **TITULO QUINTO.**

### **De las normas y mecanismos de control de los usos y destinos del suelo.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Disposiciones generales.**

**Artículo 78.** Los usos y destinos del suelo predominantes por zonas serán los siguientes:

- I. En las Zonas consideradas como de Conservación por Valor Histórico 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 en el artículo 77 del presente Reglamento, 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.

Para el caso específico del Centro Histórico y hasta en tanto no se autorice y entre en vigor un Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la ciudad de Montemorelos, Nuevo León y el Reglamento para la Protección, Conservación del Patrimonio Histórico Construido y para la Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Montemorelos, Nuevo León, los usos del suelo se regularán por los planteamientos señalados en los párrafos anteriores de esta misma fracción y por lo planteado en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, Nuevo León, 2060.

- II. 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.
- III. En las Zonas consideradas como Área no Urbanizable por valor ambiental y por uso agrícola, el uso de suelo predominante será el agrícola, permitiéndose solo el desarrollo de fraccionamientos agropecuarios y los usos de suelo señalados en el artículo 75 anterior. En el caso de los ríos y cuerpos de agua no habrá usos de suelo urbanos; en los cerros y lomas los usos de suelo predominantes serán para antenas de telecomunicaciones, parques públicos y caminos de acceso.
- IV. En el Área no Urbanizable por Riesgo Geológico solo se permitirá el uso para parque urbano público y antenas de telecomunicaciones.
- V. En el Área no urbanizable por Riesgo por inundación y por su alto valor ambiental, no se permitirá ningún uso del suelo urbano.
- VI. 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 se señala en ea continuación. 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.

En todo caso los usos del suelo diferentes al habitacional que se autoricen deberán atender los requerimientos complementarios que se señalan en las tablas que aparecen en el artículo 79 siguiente.

**Artículo 79.** En las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, del Centro de Población, los propietarios de los predios o lotes y en su caso, los responsables de las empresas públicas que soliciten a la autoridad municipal algún uso o destino específico del suelo, declararán por escrito y bajo protesta de decir verdad, si como parte del uso de suelo que se pretende se realizará alguna o varias de las actividades que se indican en la Matriz de Impactos de Actividades que aparece a continuación.

De resultar que en el uso o destino de suelo pretendido se realizará alguna o varias de las actividades señaladas en la Matriz de Impactos, se requerirá al propietario del lote que solicita el uso o destino de suelo, que presente los estudios de mitigación de los impactos de dicho uso, realizados por un especialista en el tema, así como un escrito de compromiso de realizar dichas acciones de mitigación, con objeto de determinar finalmente si el uso de suelo pretendido genera algún impacto que amenace la seguridad, la salud, o la integridad de las personas vecinas. Estos estudios deberán ser revisados y aprobados por la autoridad municipal. Para el caso de la determinación de la capacidad de los servicios públicos anteriormente citados, se requerirá el dictamen de las empresas prestadoras de dichos servicios y para el caso de la movilidad, se requerirá de un dictamen de la Dirección de tránsito municipal, el cual se realizará al Estudio de Movilidad que deberá presentar el propietario.

## **Matriz de impactos a la Población por actividades a desarrollar.**

<b>O = Si hay Impacto. X = No hay impacto</b>	<b>Tipo de impacto a la población.</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Actividades a realizar en el predio y/o tipo de instalación que se pretende :</b>					
Instalaciones para el uso, almacenamiento, producción, compra, venta o emisión de sustancias corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables, biológico-infecciosas, según la NOM-052-SEMARNAT-2005, ubicados en parque industrial.	O	O	O	X	X
Instalaciones para el uso, almacenamiento, producción, compra, venta o emisión de sustancias corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables, biológico-infecciosas, según la NOM-052-SEMARNAT-2005, ubicados fuera de un parque industrial.	O	O	O	X	O
Instalaciones para el uso, almacenamiento, compra, venta de combustibles, gases o líquidos y productos químicos o inflamables.	O	O	O	X	X
Instalaciones con emisiones al aire, suelo o a cuerpos de agua de humos, gases, líquidos o polvos y otros desechos contaminantes.	O	O	X	X	X
Instalaciones para la venta, almacenamiento, producción, de productos alimenticios para el consumo humano o animal.	X	O	X	X	X
Generación de ruido por las actividades o procesos por realizar, mismos que exceden la NOM-081-SEMARNAT-1994.	O	O	X	X	X
Generación de vibraciones, trepidaciones, explosiones, destellos, calor, reflejos u olores.	O	O	X	X	X
Instalaciones para la venta o consumo de alcohol.	O	X	O	X	X
Guarda y custodia de reos sentenciados.	O	X	O	X	X
Instalaciones donde se concentren permanente más de 10 Policías, Soldados o elementos de la Guardia Nacional.	O	X	O	X	X
Exhibición de películas, videos, carteles o espectáculos de personas desnudas o semi desnudas.	O	X	O	X	X
Uso de unidades de autotransporte de carga con capacidad de 3 y más toneladas.	O	O	X	O	X
Uso de flotillas de vehículos de carga o pasajeros.	O	O	X	O	X
Estacionamiento, pensión y/o reparación de vehículos de carga o de pasajeros.	O	O	X	O	X
Instalaciones con procesos operativos o de transformación que demanden altos volúmenes de agua potable y/o energía eléctrica.	X	X	X	O	X
Instalaciones que generen desechos de grasas, aceites, o desechos animales.	X	O	X	O	X
Espectáculos y/o actividades con alta concentración de personas.	O	X	X	X	O
Instalaciones con horario de operación nocturno y con uso	O	O	X	X	X

de suelo diferente al habitacional.					
Instalaciones para actividades comerciales, de servicios o productivas, que se pretenda ubicar fuera de un parque industrial, de un sub-Centro Urbano o frente a una vialidad Secundaria subcolectora Interior o una vialidad local.	O	O	O	X	O
Edificaciones que pretendan contar con instalaciones para el uso de gas natural o de L. P. en sus actividades.	O	O	O	X	X
Instalaciones con uso de suelo diferente al habitacional, ubicadas en un radio de 100 metros alrededor de guarderías infantiles.	O	O	O	X	X

**Claves de Impactos:**

1. A la Seguridad de las personas.
2. A la Salud de las personas.
3. A la Integridad de las personas o su patrimonio.
4. A la Capacidad y Disponibilidad de los servicios públicos urbanos.
5. A la movilidad en la zona.

Si los estudios de impacto realizados para cada caso solicitado determinan la existencia de impactos que amenacen o afecten la seguridad, la salud o la integridad de las personas o en la capacidad de prestación de los servicios públicos o la movilidad en la zona y que dichos impactos no pueden ser evitados con medidas de mitigación, o exista la negativa del propietario para realizar dichas acciones de mitigación, entonces se prohibirán dichos usos o destinos pretendidos. Si las medidas de mitigación evitan o minimizan dichos impactos negativos a niveles tolerables, y el propietario acepta realizarlas, los usos o destinos del suelo podrán ser permitidos de manera condicionada a la ejecución y permanencia de dichas medidas de mitigación.

Así mismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio, para efectos de complementar los estudios de impacto del uso del suelo pretendido, deberá solicitar a la Dirección de protección Civil Municipal, a la Dirección de Seguridad Pública, Vialidad y Tránsito del municipio y a la Dirección de Ecología municipal, los dictámenes de impacto del uso del suelo pretendido, así como el planteamiento de las medidas de mitigación aplicables para la reducción o eliminación de los impactos que se identifiquen.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio deberá de hacer del conocimiento del propietario del predio solicitante, los impactos detectados, así como las propuestas de acciones de mitigación identificadas, a fin de que el desarrollador complemente su solicitud con un escrito que incluya los compromisos de acciones de mitigación con un escrito que incluya los compromisos de acciones de mitigación por realizar, como parte del proyecto a autorizar.

**Artículo 80.** Adicional a lo ya señalado en el artículo 79 anterior y en la fracción VI del artículo 78, y para efectos de dar cumplimiento a lo planteado en el artículo 86, fracción II, inciso b, punto 1, de la Ley, en la autorización de usos del suelo

mixtos a localizarse en las zonas consideradas como de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, la Secretaría podrá solicitar, dependiendo de la magnitud de los proyectos, se cumpla con los requerimientos complementarios específicos que se plantean en las siguientes tablas:

**I. En materia de Seguridad de las personas:**

<b>Tema: Seguridad de las personas:</b>	
<b>Uso /giro:</b>	<b>Elementos a considerar:</b>
<p>2.1.1. Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.</p> <p>2.1.2. Carnicerías, tortillerías y panaderías.</p> <p>2.2.1. Accesorios y Regalos.</p> <p>2.2.3. Artesanías, Artículos religiosos.</p> <p>2.2.8. Farmacias, Herbarios y Boticas.</p> <p>2.2.10. Joyerías y Relojerías.</p> <p>2.2.12. Librerías, Revisterías y Papelerías.</p> <p>2.2.13. Marcos y molduras, espejos y lunas.</p> <p>2.2.14. Mercerías, Telas, Alfombras y Cortinas.</p> <p>2.2.17. Opticas.</p> <p>2.2.19. Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.</p> <p>2.2.21. Venta de artículos de belleza.</p> <p>2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.</p> <p>2.5.2. Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.</p> <p>2.5.3. Vidrios y cancelas.</p> <p>2.5.4. Venta de acero y perfiles metálicos.</p> <p>2.5.5. Para la construcción y decoración.</p> <p>2.5.6. Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.</p> <p>2.5.7. Maderería.</p> <p>3.1.2. Estudios fotográfico</p> <p>3.1.2. Estudios fotográfico.</p> <p>3.1.5. Cerrajerías.</p> <p>3.1.8. Alquiler de ropa.</p> <p>3.1.9. Lavanderías, tintorerías, planchadurías.</p> <p>3.2.3. Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.</p> <p>3.2.6. Servicios de Fumigación.</p> <p>3.3.1. Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.</p> <p>3.3.9. Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.</p> <p>3.3.10. Negocios de venta y reparación de parabrisas.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.</p>

<p><b>3.9.1.</b> Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.</p> <p><b>3.9.3.</b> Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.</p> <p><b>3.9.4.</b> Oficinas administrativas de profesionistas.</p> <p><b>3.9.5.</b> Notarias.</p> <p><b>3.14.1.</b> Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.</p> <p><b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.</p> <p><b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.</p> <p><b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.</p> <p><b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.</p>	
<p><b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y linea blanca.</p> <p><b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.</p> <p><b>2.2.5.</b> Artículos médicos y de laboratorio.</p> <p><b>2.2.6.</b> Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.</p> <p><b>2.2.11.</b> Jugueterías y Bicicletas.</p> <p><b>2.2.15.</b> Música grabada, Videos, Instrumentos musicales.</p> <p><b>2.2.16.</b> Venta o renta de películas y videojuegos.</p> <p><b>2.2.18.</b> Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado;</p> <p><b>2.3.1.</b> Locales comerciales y de servicio agrupados.</p> <p><b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo.</p> <p><b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia.</p> <p><b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.</p> <p><b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.</p> <p><b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.</p> <p><b>3.1.6.</b> Cibercafés.</p> <p><b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.</p> <p><b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.</p> <p><b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.</p> <p><b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.</p> <p><b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.</p> <p><b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.</p>	<p>Contar con Cámaras de CCTV y en su caso con Alarmas contra robo. Contar con salidas de emergencia.</p>

- 3.2.4.** Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.
- 3.2.5.** Reparación y Tapicería de muebles.
- 3.2.7.** Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.
- 3.4.1.** Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.
- 3.4.2.** Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.
- 3.4.3.** Refresquerías, Neverías y Paleterías.
- 3.6.1.** Boliche, billares, pista o áreas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.
- 3.6.2.** Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.
- 3.6.3.** Juegos mecánicos.
- 3.6.4.** Canchas deportivas.
- 3.8.1.** Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.
- 3.11.1.** Casetas de vigilancia policiaca.
- 3.11.6.** Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.
- 3.12.1.** Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.
- 3.12.2.** Templos, capillas y lugares o espacios de culto.
- 3.12.3.** Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.
- 3.14.2.** Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.
- 3.14.3.** Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.
- 3.14.4.** Estaciones de TV y/o Radio.
- 3.14.5.** Estudios de grabación de audio o video.
- 3.15.1.** Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.
- 3.15.2.** Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.
- 3.17.1.** Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.
- 3.17.2.** Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.
- 3.17.3.** Salones de corte y estética para

<p>mascotas.</p> <p><b>3.18.8.</b> Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.</p> <p><b>3.18.9.</b> Centros de actualización profesional.</p> <p><b>3.18.10.</b> Centros de educación a distancia.</p> <p><b>3.18.11.</b> Centros de investigación, desarrollo e innovación.</p> <p><b>3.18.12.</b> Escuelas de educación especial.</p> <p><b>3.18.13.</b> Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.</p> <p><b>3.19.1.</b> Bibliotecas, Hemerotecas.</p> <p><b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demás productos alimenticios caseros.</p> <p><b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.</p> <p><b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.</p> <p><b>5.1.2.</b> Parques urbanos.</p>	
<p><b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.</p> <p><b>3.2.8.</b> Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.</p> <p><b>3.3.2.</b> Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.</p> <p><b>3.3.3.</b> Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.</p> <p><b>3.3.4.</b> Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.</p> <p><b>3.3.5.</b> Negocios de tapicería automotriz.</p> <p><b>3.3.6.</b> Lavado de autos.</p> <p><b>3.3.7.</b> Lavado y engrasado de autos y camiones.</p> <p><b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.</p> <p><b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.</p> <p><b>3.4.6.</b> Servicar.</p> <p><b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.</p> <p><b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.</p> <p><b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.</p> <p><b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.</p> <p><b>3.5.5.</b> Autocinemas.</p> <p><b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.</p> <p><b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).</p> <p><b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.</p> <p>Contar con salidas de emergencia.</p> <p>En su caso, contar con guardias de seguridad.</p> <p>No colindar con vivienda.</p>

<p>toros, palenques, velódromo/ciclódromos.</p> <p><b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.</p> <p><b>3.6.10.</b> Campos de tiro.</p> <p><b>3.7.1.</b> Clubes sociales.</p> <p><b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.</p> <p><b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.</p> <p><b>3.8.2.</b> Hostales y Posadas.</p> <p><b>3.8.3.</b> Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.</p> <p><b>3.8.4.</b> Hoteles de 3 estrellas y menos.</p> <p><b>3.8.5.</b> Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.</p> <p><b>3.8.6.</b> Moteles.</p> <p><b>3.9.2.</b> Cajas generales de bancos o empresas financieras.</p> <p><b>3.9.6.</b> Oficinas Corporativas de empresas.</p> <p><b>3.10.2.</b> Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.</p> <p><b>3.10.3.</b> Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.</p> <p><b>3.10.4.</b> Oficinas de Organismos Descentralizados.</p> <p><b>3.10.5.</b> Oficinas del Registro Civil.</p> <p><b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.</p> <p><b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.</p> <p><b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.</p> <p><b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.</p> <p><b>3.14.6.</b> Estaciones o talleres de verificación vehicular.</p> <p><b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)</p> <p><b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.</p> <p><b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.</p> <p><b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.</p> <p><b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.</p> <p><b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.</p> <p><b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas</p>	
---	--

<p>de reposo.</p> <p><b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.</p> <p><b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.</p> <p><b>3.16.5.</b> Orfanatos.</p> <p><b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.</p> <p><b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.</p> <p><b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.</p> <p><b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.</p> <p><b>3.19.2.</b> Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.</p> <p><b>3.19.3.</b> Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.</p> <p><b>3.19.4.</b> Acuarios.</p> <p><b>3.19.5.</b> Zoológicos.</p> <p><b>3.20.1.</b> Mini bodegas.</p> <p><b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,</p> <p><b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.</p> <p><b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías.</p> <p><b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.</p>	
<p><b>3.6.9.</b> Campos de golf,</p> <p><b>3.10.1.</b> Consulados y Embajadas.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV. En su caso, Contar con salidas de emergencia. En su caso, contar con guardias de seguridad.</p>
<p><b>3.20.2.</b> De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.</p> <p><b>3.20.3.</b> De productos alimenticios.</p> <p><b>3.20.4.</b> De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.</p> <p><b>3.20.5.</b> De productos quimicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>3.20.6.</b> De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV. Contar con salidas de emergencia. Contar con guardias de seguridad. No colindar con vivienda. Ubicados en parque, zona, o terreno industrial.</p>

<p><b>4.2.1.</b> inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;</p> <p><b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.</p> <p><b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT-2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.          Contar con salidas de emergencia.          Contar con guardias de seguridad.          No colindar con vivienda.          Ubicados en parque o zona industrial.          Inmueble totalmente bardeado.          Cumplir con normativa de la Secretaria del Trabajo y Previsión Social.</p>
<p><b>2.4.1.</b> Gasolineras.</p> <p><b>2.4.2.</b> Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.</p> <p><b>2.4.3.</b> Unidades de carburación y venta de gas L. P.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.          No colindar con vivienda.          Contar con zona de Salvaguarda.</p>

	<p>Cumplir normativa en el almacenamiento, compra, venta o distribución de combustibles según NOM-052-SEMARNAT-2005.</p> <p>Cumplir normas de seguridad de Pemex.</p> <p>Cumplir con normativa de la LAHOTDUNL.</p>
<p><b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.</p> <p><b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.</p> <p><b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.</p> <p>Contar con salidas de emergencia.</p> <p>No contar con depósitos de combustibles.</p>
<p><b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.</p> <p><b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).</p> <p><b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.</p> <p><b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.</p>	<p>Contar con Alarmas contra robo y Cámaras de CCTV.</p> <p>Contar con salidas de emergencia.</p> <p>No colindar con vivienda.</p> <p>Contar con guardias de seguridad.</p> <p>Inmueble totalmente bardeado.</p>
<p><b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.</p> <p><b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.</p> <p><b>3.13.4.</b> Panteones y Cementerios.</p> <p><b>3.14.8.</b> Helipuertos.</p>	<p>Contar con cámaras de CCTV.</p> <p>No colindar con vivienda.</p>
<p><b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.</p> <p><b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.</p>	<p>Cuenten con memoria de calculo que garantice su estabilidad y la cual deberá actualizarse en cada renovación del permiso.</p> <p>En su caso, que cumplan con normativa del Reglamento de Anuncios</p>
<p><b>6.2.1.2.</b> Acueducto.</p> <p><b>6.2.1.3.</b> Tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo.</p> <p><b>6.2.1.4.</b> Red de distribución.</p> <p><b>6.2.1.5.</b> Planta potabilizadora o de bombeo.</p>	<p>Cuenten con memoria de calculo que garantice su operación sin riesgos a la población residente inmediata.</p> <p>Que se ubiquen a una</p>

<p>6.2.2.1. Emisor.  6.2.2.2. Colector.  6.2.2.3. Canal de desagüe.  6.2.2.4. Planta de tratamiento de aguas negras.  6.2.2.5. Cárcamo de bombeo de aguas negras.  6.2.3.1. Emisor.  6.2.3.2. Colector.  6.2.3.3. Canal de desagüe.  6.2.3.4. Cárcamo de bombeo.  6.2.3.5. Obras para la captura, almacenaje y/o conducción o manejo de aguas pluviales.  6.2.6.1. Antenas de telefonía celular y Torres de telecomunicaciones.</p>	<p>distancia tal que su operación no produzca daños a la población vecina.</p>
<p>6.2.4.1. Planta de generación de energía eléctrica para el servicio público.  6.2.4.2. Estación o subestación eléctrica.</p>	<p>Que se cuente con zonas de salvaguarda.  Respetar las distancias mínimas de seguridad para las viviendas cercanas, de acuerdo con normas de la CFE.</p>
<p>6.2.4.3. Líneas de conducción eléctrica de Alta Tensión.  6.2.4.4. Líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión.</p>	<p>Respetar las distancias mínimas de seguridad para las viviendas cercanas, de acuerdo con normas de la CFE.</p>
<p>6.2.5.1. Planta de almacenamiento y distribución de hidrocarburos.  6.2.5.2. Estación de compresión de gas natural.  6.2.5.3. Ducto de hidrocarburos.</p>	<p>Que cuenten y respeten la zona de salvaguarda.  Respetar las distancias mínimas de seguridad para las viviendas cercanas, de acuerdo con normas de PEMEX.</p>
<p>2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o vehículos chocados.  6.3.1. Agrícola.  6.3.2. Pecuario.  6.3.3. Invernadero.  6.3.4. Aserradero.  6.3.5. Rancho cinegético.  6.3.6. Almacenes de acopio y distribución de productos agropecuarios.</p>	<p>Ubicarse fuera de los límites de la mancha urbana y que cumpla la normativa de localización aplicable.  Inmueble totalmente bardeado.</p>
<p>2.2.7. Dulcerías.  2.2.9. Florerías y Arreglos florales.  2.2.20. Producción y venta de agua purificada.  2.2.22. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.</p>	<p>Sin requisitos.</p>

<p>2.2.23. Venta de plantas naturales.  3.1.3. Reparación y/o boleado de calzado.  3.1.5. Cerrajerías.  3.1.7. Alquiler de sillas, mesas y loza.  3.1.14. Sanitarios Públicos.  3.1.15 Alquiler de bicicletas.  3.3.8. Vulcanizadoras.  3.14.7. Bases o centrales de taxis.  6.1.1. Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.  6.1.2. Anuncios tipo Pendón y Cartelera de eventos especiales.  6.2.1.1. Fuente de abasto.</p>	
<p>6.2.6.2. Redes de cableado aéreo para telecomunicaciones.</p>	<p>Preferentemente que no sean aéreas.  Que cumplan la normativa oficial aplicable.</p>

## II. En materia de Salud de las personas:

<b>Tema: Salud de las personas:</b>	
<b>Uso /giro:</b>	<b>Elementos a considerar:</b>
<p>2.1.1. Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.  2.1.2. Carnicerías, tortillerías y panaderías.  2.2.9. Florerías y Arreglos florales.  2.2.22. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.  2.4.1. Gasolineras.  2.4.2. Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.  2.4.3. Unidades de carburación y venta de gas L. P.  2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.  2.5.2. Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.  2.5.3. Vidrios y cancelas.  2.5.4. Venta de acero y perfiles metálicos.  2.5.6. Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.  2.5.7. Maderería.  2.6.1. Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.  2.6.2. Local de exposición y venta de</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.  No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.  No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros.  En su caso, contar con los permisos oficiales y de salud que se requieran para operar.  Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p>

<p>Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.</p> <p><b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.</p> <p><b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.</p> <p><b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.</p> <p><b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.</p> <p><b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.</p> <p><b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.</p> <p><b>3.1.5.</b> Cerrajerías.</p> <p><b>3.1.6.</b> Cibercafés.</p> <p><b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.</p> <p><b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.</p> <p><b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.</p> <p><b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.</p> <p><b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.</p> <p><b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.</p> <p><b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.</p> <p><b>3.2.3.</b> Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.</p> <p><b>3.2.4.</b> Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.</p> <p><b>3.2.5.</b> Reparación y Tapicería de muebles.</p> <p><b>3.2.6.</b> Servicios de Fumigación.</p> <p><b>3.3.8.</b> Vulcanizadoras.</p> <p><b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demas productos alimenticios caseros.</p> <p><b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.</p>	
<p><b>3.2.8.</b> Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y</p>

	exterminio de plagas. Ubicarse en zona o parque industrial.
<p><b>3.6.3.</b> Juegos mecánicos.</p> <p><b>3.6.4.</b> Canchas deportivas.</p> <p><b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.</p> <p><b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).</p> <p><b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.</p> <p><b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.</p> <p><b>3.6.9.</b> Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo.</p> <p><b>3.8.1.</b> Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.</p> <p><b>3.8.2.</b> Hostales y Posadas.</p> <p><b>3.8.3.</b> Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.</p> <p><b>3.8.4.</b> Hoteles de 3 estrellas y menos.</p> <p><b>3.8.5.</b> Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.</p> <p><b>3.8.6.</b> Moteles.</p> <p><b>3.9.1.</b> Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.</p> <p><b>3.9.2.</b> Cajas generales de bancos o empresas financieras.</p> <p><b>3.9.3.</b> Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.</p> <p><b>3.9.4.</b> Oficinas administrativas de profesionistas.</p> <p><b>3.9.5.</b> Notarias.</p> <p><b>3.9.6.</b> Oficinas Corporativas de empresas.</p> <p><b>3.10.1.</b> Consulados y Embajadas.</p> <p><b>3.10.2.</b> Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.</p> <p><b>3.10.3.</b> Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.</p> <p><b>3.10.4.</b> Oficinas de Organismos Descentralizados.</p> <p><b>3.10.5.</b> Oficinas del Registro Civil.</p> <p><b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>En su caso, no contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del inmueble.</p> <p>En su caso, contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p>

<p><b>3.11.6.</b> Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.</p> <p><b>3.12.1.</b> Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.</p> <p><b>3.12.2.</b> Templos, capillas y lugares o espacios de culto.</p> <p><b>3.12.3.</b> Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.</p> <p><b>3.14.1.</b> Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.</p> <p><b>3.14.2.</b> Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.</p> <p><b>3.14.3.</b> Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.</p> <p><b>3.14.4.</b> Estaciones de TV y/o Radio.</p> <p><b>3.14.5.</b> Estudios de grabación de audio o video.</p> <p><b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)</p> <p><b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.</p> <p><b>3.15.1.</b> Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.</p> <p><b>3.18.8.</b> Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.</p> <p><b>3.18.9.</b> Centros de actualización profesional.</p> <p><b>3.18.10.</b> Centros de educación a distancia.</p> <p><b>3.18.12.</b> Escuelas de educación especial.</p> <p><b>3.18.13.</b> Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.</p> <p><b>3.19.1.</b> Bibliotecas, Hemerotecas.</p> <p><b>3.19.2.</b> Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.</p> <p><b>3.19.3.</b> Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.</p> <p><b>3.19.4.</b> Acuarios.</p>	
<p><b>2.2.1.</b> Accesorios y Regalos.</p> <p><b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.</p> <p><b>2.2.3.</b> Artesanías, Artículos religiosos.</p> <p><b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.</p> <p><b>2.2.6.</b> Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>No contar con bocinas o</p>

<p><b>2.2.7.</b> Dulcerías.  <b>2.2.10.</b> Joyerías y Relojerías.  <b>2.2.11.</b> Jugueterías y Bicicletas.  <b>2.2.12.</b> Librerías, Revisterías y Papelerías.  <b>2.2.13.</b> Marcos y molduras, espejos y lunas.  <b>2.2.14.</b> Mercerías, telas, alfombras y cortinas.  <b>2.2.17.</b> Ópticas.  <b>2.2.18.</b> Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado;  <b>2.2.21.</b> Venta de artículos de belleza.</p>	<p>equipo de sonido, ubicadas o dirigidas directamente hacia el exterior del local</p>
<p><b>2.5.5.</b> Para la construcción y decoración.  <b>3.2.7.</b> Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.  No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.  No contar con bocinas o equipo de sonido, ubicadas o dirigidas directamente hacia el exterior del local.  Cumplir con la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019, en materia de almacenaje y manejo de materiales de construcción.</p>
<p><b>2.2.5.</b> Artículos médicos y de laboratorio.  <b>2.2.8.</b> Farmacias, Herbarios y Boticas.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.  No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.  No uso, almacenamiento, producción, compra, venta o emisión de sustancias corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables y biológico-infecciosas, según NOM-052-SEMARNAT-2005.  No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el</p>

	<p>caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros. Contar con los permisos oficiales y de salud que se requieran para operar.</p>
<p><b>2.2.19.</b> Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.  <b>3.15.2.</b> Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.  <b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.  <b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.  <b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.  No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.  Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.  Contar con los permisos oficiales y sanitarios que se requieran para operar.</p>
<p><b>2.2.20.</b> Producción y Venta de agua purificada.</p>	<p>Contar con los permisos sanitarios que se requieran para operar.  Contar con la factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey.</p>
<p><b>2.3.1.</b> Locales comerciales y de servicio agrupados.  <b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.  <b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo.  <b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia.  <b>3.3.6.</b> Lavado de autos.  <b>3.3.7.</b> Lavado y engrasado de autos y camiones.  <b>3.4.1.</b> Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.  <b>3.4.2.</b> Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.  <b>3.4.3.</b> Refresquerías, Neverías y Paletterías.  <b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.  <b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.  <b>3.5.5.</b> Autocinemas.  <b>3.6.1.</b> Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.  No disposición de la basura al aire libre.  No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.  No contar con bocinas o equipo de sonido, ubicadas o dirigidas directamente hacia el exterior del inmueble.  En su caso, que el ruido hacia el exterior del local o Centro Comercial, producto de la actividad al interior de este, cumpla con la norma NOM-081-SEMARNAT-1994.  No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o</p>

<p>maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.</p> <p><b>3.6.2.</b> Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.</p> <p><b>3.7.1.</b> Clubes sociales.</p> <p><b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.</p> <p><b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.</p>	<p>líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>En su caso, contar con los permisos oficiales y de salud que se requieran para operar. Operar solo en horarios permitidos y autorizados.</p>
<p><b>3.1.9.</b> Lavanderías, tintorerías, planchadurías</p> <p><b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.</p> <p><b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros.</p>
<p><b>3.1.14.</b> Sanitarios Públicos.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>Contar con personal permanente para el aseo, limpieza y vigilancia.</p>
<p><b>2.2.15.</b> Música grabada, Instrumentos musicales; Venta o renta de videos, películas y videojuegos.</p> <p><b>2.2.16.</b> Venta o renta de películas y videojuegos.</p> <p><b>3.3.1.</b> Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.</p> <p><b>3.3.2.</b> Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.</p> <p><b>3.3.3.</b> Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.</p> <p><b>3.3.4.</b> Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.</p> <p><b>3.3.5.</b> Negocios de tapicería automotriz.</p> <p><b>3.3.9.</b> Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.</p> <p><b>3.3.10.</b> Negocios de venta y reparación de</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>Que el ruido hacia el exterior del local, producto de la actividad al interior de este, cumpla con la norma NOM-081-SEMARNAT-1994.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de</p>

parabrisas.	humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros. Operar solo en horarios permitidos y autorizados.
<p><b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.</p> <p><b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.</p> <p><b>3.4.6.</b> Servicar.</p> <p><b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.</p> <p><b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.</p> <p><b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,</p> <p><b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.</p> <p><b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías.</p> <p><b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.</p> <p><b>4.2.1.</b> inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>No contar con bocinas o equipo de sonido, ubicadas o dirigidas directamente hacia el exterior del inmueble.</p> <p>Que el ruido hacia el exterior del local, producto de la actividad al interior de este, cumpla con la norma NOM-081-SEMARNAT-1994.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>Operar solo en horarios permitidos y autorizados.</p> <p>En su caso, contar con los permisos oficiales y de salubridad que se requieran para operar.</p> <p>No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros.</p> <p>No colindar con casa habitación.</p>
<p><b>3.11.1.</b> Casetas de vigilancia policiaca.</p> <p><b>3.14.7.</b> Bases o centrales de taxis.</p> <p><b>3.14.8.</b> Helipuertos.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>Que no colinden con casa</p>

	habitación.
<p><b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.</p> <p><b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.</p> <p><b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).</p> <p><b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.</p> <p><b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.</p> <p><b>3.14.6.</b> Estaciones o talleres de verificación vehicular.</p> <p><b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.</p> <p><b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.</p> <p><b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.</p> <p><b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.</p> <p><b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.</p> <p><b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.</p> <p><b>3.18.11.</b> Centros de investigación, desarrollo e innovación.</p> <p><b>3.20.1.</b> Mini bodegas.</p> <p><b>3.20.2.</b> De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.</p> <p><b>3.20.3.</b> De productos alimenticios.</p> <p><b>3.20.4.</b> De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.</p> <p><b>3.20.5.</b> De productos quimicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>3.20.6.</b> De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>No colindar con casa habitación.</p>
<p><b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.</p> <p><b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.</p> <p><b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o</p>

<p>nichos para colocar cenizas de difuntos.</p> <p><b>3.13.4.</b> Panteones y Cementerios.</p> <p><b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.</p> <p><b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.</p> <p><b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.</p> <p><b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.</p> <p><b>3.16.5.</b> Orfanatos.</p> <p><b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.</p> <p><b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.</p> <p><b>3.19.5.</b> Zoológicos.</p>	<p>almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>En su caso, contar con los permisos oficiales y de salud requeridos para su operación. No colindar con viviendas.</p> <p>En su caso contar con filtros y sistemas para evitar malos olores</p>
<p><b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.</p> <p><b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.</p> <p><b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>Realizar el mantenimiento permanente a áreas verdes y de juego.</p>
<p><b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.3.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o</p>	<p>Contar con cuartos y/o depósitos herméticos para basura.</p> <p>No contar con depósitos o almacenes de productos al aire libre, ubicados en el exterior del local.</p> <p>Que el ruido hacia el exterior del local, producto de la actividad al interior de este, cumpla con la norma NOM-081-SEMARNAT-1994.</p> <p>Contar permanentemente con póliza de fumigación y exterminio de plagas.</p> <p>Operar solo en horarios permitidos y autorizados.</p> <p>En su caso, contar con los</p>

<p>vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052-SEMARNAT- 2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.</p>	<p>permisos oficiales y de salubridad que se requieran para operar.</p> <p>No generar emisiones al aire, suelo o redes de drenaje, de humos, gases, olores, o líquidos contaminantes. En el caso de generarse, cumplir con normativa prevista para su manejo seguro y sin consecuencias a terceros.</p> <p>No colindar con casa habitación.</p> <p>Cumplir con las normas ambientales que les apliquen.</p> <p>Ubicadas en parque o zona industrial y contar con franjas de separación entre sus instalaciones y los límites de propiedad del predio donde se ubican.</p>
<p><b>2.2.23.</b> Venta de plantas naturales.</p> <p><b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.</p> <p><b>5.1.2.</b> Parques urbanos.</p> <p><b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.</p> <p><b>6.3.1.</b> Agrícola.</p> <p><b>6.3.2.</b> Pecuario.</p> <p><b>6.3.3.</b> Instalaciones para engorda de ganado.</p> <p><b>6.3.4.</b> Invernadero.</p> <p><b>6.3.5.</b> Aserradero.</p> <p><b>6.3.6.</b> Rancho cinegético.</p> <p><b>6.3.7.</b> Almacenes de acopio y distribución de productos agropecuarios.</p>	<p>Sin requisitos.</p>
<p><b>6.2.1.</b> Hidráulica.</p> <p><b>6.2.2.</b> Sanitaria.</p> <p><b>6.2.3.</b> Pluvial.</p> <p><b>6.2.4.</b> Eléctrica.</p> <p><b>6.2.5.</b> Energía.</p> <p><b>6.2.6.</b> Telecomunicaciones.</p>	<p>Que se ubiquen a una distancia tal que su operación no produzca daños a la población vecina.</p>

<p><b>6.1.1.</b> Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.</p> <p><b>6.1.2.</b> Anuncios tipo Pendón y Carteleras de eventos especiales.</p> <p><b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.</p>	No ubicados sobre azoteas de viviendas, ni colindar con vivienda.
<p><b>2.6.5.</b> Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o vehículos chocados.</p> <p><b>3.6.10.</b> Campos de tiro.</p>	Ubicarse fuera de la mancha urbana.

### III. En materia de Seguridad de las personas:

<b>Tema: Seguridad de las personas:</b>	
<b>Uso /giro:</b>	<b>Elementos a considerar:</b>
<p><b>2.2.7.</b> Dulcerías.</p> <p><b>2.2.9.</b> Florerías y Arreglos florales.</p> <p><b>2.2.20.</b> Producción y venta de agua purificada.</p> <p><b>2.2.23.</b> Venta de plantas naturales.</p> <p><b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.</p> <p><b>3.1.14.</b> Sanitarios Públicos.</p> <p><b>3.3.8.</b> Vulcanizadoras.</p> <p><b>3.6.4.</b> Canchas deportivas.</p> <p><b>3.14.7.</b> Bases o centrales de taxis.</p> <p><b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.</p> <p><b>5.1.2.</b> Parques urbanos.</p> <p><b>6.1.1.</b> Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.</p> <p><b>6.1.2.</b> Anuncios tipo Pendón y Carteleras de eventos especiales.</p> <p><b>6.3.</b> Agropecuario y forestal.</p>	Sin requisitos.
<p><b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.</p> <p><b>3.13.4.</b> Panteones y Cementerio.</p>	Contar con seguro de responsabilidad civil.
<p><b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin</p>	Contar con seguro de responsabilidad civil. Contar con memoria de cálculo y firma responsiva de perito que avale la seguridad estructural de las estructuras y

<p>estructura de soporte.</p> <p><b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.</p> <p><b>6.2.1.</b> Hidráulica.</p> <p><b>6.2.2.</b> Sanitaria.</p>	<p>su instalación.</p>
<p><b>2.6.5.</b> Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o vehículos chocados..</p> <p><b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.</p> <p><b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.</p> <p><b>3.2.5.</b> Reparación y Tapicería de muebles.</p> <p><b>3.2.8.</b> Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.</p> <p><b>3.3.6.</b> Lavado de autos.</p> <p><b>3.3.7.</b> Lavado y engrasado de autos y camiones.</p> <p><b>3.5.5.</b> Autocinemas.</p> <p><b>3.11.1.</b> Casetas de vigilancia policiaca.</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p>
<p><b>2.1.2.</b> Carnicerías, tortillerías y panaderías.</p> <p><b>3.1.9.</b> Lavanderías, tintorerías, planchadurías.</p> <p><b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demas productos alimenticios caseros.</p> <p><b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.</p> <p><b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>No usar leña o carbón como combustible de sus hornos.</p> <p>En su caso, contar con Póliza de mantenimiento permanente para sus instalaciones y equipos de gas.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>Contar con puertas y salidas de emergencia.</p>
<p><b>4.2.1.</b> inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>En su caso, contar con Póliza de mantenimiento permanente para sus instalaciones y</p>

<p><b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.</p> <p><b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT-2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.</p> <p><b>3.2.7.</b> Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.</p> <p><b>3.3.2.</b> Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.</p> <p><b>3.3.3.</b> Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.</p> <p><b>3.3.4.</b> Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres</p> <p><b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.</p> <p><b>3.4.6.</b> Servicar.</p> <p><b>3.9.2.</b> Cajas generales de bancos o</p>	<p>equipos de gas.  Tener señalada la ruta de evacuación.  Contar con puertas y salidas de emergencia.  No colindar con viviendas.</p>
--	--

<p>empresas financieras.</p> <p><b>3.10.2.</b> Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.</p> <p><b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.</p> <p><b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.</p> <p><b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.</p> <p><b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).</p> <p><b>3.11.6.</b> Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.</p> <p><b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.</p> <p><b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.</p> <p><b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.</p> <p><b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.</p> <p><b>3.14.2.</b> Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.</p> <p><b>3.14.3.</b> Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.</p> <p><b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.</p> <p><b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.</p>	
<p><b>2.1.1.</b> Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.</p> <p><b>2.2.1.</b> Accesorios y Regalos.</p> <p><b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y linea blanca.</p> <p><b>2.2.3.</b> Artesanías, Artículos religiosos.</p> <p><b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.</p> <p><b>2.2.6.</b> Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.</p> <p><b>2.2.8.</b> Farmacias, Herbarios y Boticas.</p> <p><b>2.2.10.</b> Joyerías y Relojerías.</p> <p><b>2.2.11.</b> Jugueterías y Bicicletas.</p> <p><b>2.2.12.</b> Librerías, Revisterías y Papelerías.</p> <p><b>2.2.13.</b> Marcos y molduras, espejos y lunas.</p> <p><b>2.2.14.</b> Mercerías, Telas, Alfombras y</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p>

<p>Cortinas.</p> <p><b>2.2.15.</b> Música grabada, Instrumentos musicales;</p> <p><b>2.2.16.</b> Venta o renta de videos, películas y videojuegos.</p> <p><b>2.2.17.</b> Opticas.</p> <p><b>2.2.18.</b> Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado;</p> <p><b>2.2.19.</b> Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.</p> <p><b>2.2.21.</b> Venta de artículos de belleza.</p> <p><b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia.</p> <p><b>2.5.1.</b> Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.</p> <p><b>2.5.2.</b> Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.</p> <p><b>2.5.3.</b> Vidrios y cancelas.</p> <p><b>2.5.4.</b> Venta de acero y perfiles metálicos.</p> <p><b>2.5.5.</b> Para la construcción y decoración.</p> <p><b>2.5.6.</b> Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.</p> <p><b>2.5.7.</b> Maderería.</p> <p><b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.</p> <p><b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.</p> <p><b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.</p> <p><b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.</p> <p><b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.</p> <p><b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.</p> <p><b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.</p> <p><b>3.1.5.</b> Cerrajerías.</p> <p><b>3.1.6.</b> Cibercafé.</p> <p><b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.</p> <p><b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.</p> <p><b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.</p> <p><b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.</p> <p><b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.</p> <p><b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.</p>	
--	--

- 3.2.2.** Limpieza de oficinas, hogares e industria.
- 3.2.3.** Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.
- 3.2.4.** Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.
- 3.2.6.** Servicios de Fumigación.
- 3.3.1.** Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.
- 3.3.5.** Negocios de tapicería automotriz.
- 3.3.9.** Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.
- 3.3.10.** Negocios de venta y reparación de parabrisas.
- 3.4.2.** Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.
- 3.4.3.** Refresquerías, Neverías y Paletterías.
- 3.8.1.** Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.
- 3.9.4.** Oficinas administrativas de profesionistas.
- 3.9.5.** Notarias.
- 3.9.6.** Oficinas Corporativas de empresas.
- 3.10.1.** Consulados y Embajadas.
- 3.10.3.** Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.
- 3.10.4.** Oficinas de Organismos Descentralizados.
- 3.10.5.** Oficinas del Registro Civil.
- 3.12.1.** Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.
- 3.12.2.** Templos, capillas y lugares o espacios de culto.
- 3.12.3.** Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.
- 3.14.1.** Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.
- 3.14.6.** Estaciones o talleres de verificación vehicular.
- 3.14.8.** Helipuertos.
- 3.15.1.** Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.
- 3.15.2.** Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.

<p><b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.</p> <p><b>3.16.5.</b> Orfanatos.</p> <p><b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.</p> <p><b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.</p> <p><b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.</p> <p><b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.</p> <p><b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.</p> <p><b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.</p> <p><b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.</p> <p><b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.</p> <p><b>3.18.8.</b> Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.</p> <p><b>3.18.10.</b> Centros de educación a distancia.</p> <p><b>3.18.11.</b> Centros de investigación, desarrollo e innovación.</p> <p><b>3.18.12.</b> Escuelas de educación especial.</p> <p><b>3.18.13.</b> Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.</p> <p><b>3.19.1.</b> Bibliotecas, Hemerotecas.</p>	
<p><b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,</p> <p><b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.</p> <p><b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías.</p> <p><b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>No colindar con viviendas.</p>
<p><b>2.2.22.</b> Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>No vender mascotas o</p>

	animales considerados peligrosos o venenosos.
<p><b>3.4.1.</b> Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.</p> <p><b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.</p> <p><b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.</p> <p><b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.</p> <p><b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.</p> <p><b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.</p> <p><b>3.6.1.</b> Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.</p> <p><b>3.6.2.</b> Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.</p> <p><b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.</p> <p><b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).</p> <p><b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipodromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.</p> <p><b>3.6.9.</b> Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo.</p> <p><b>3.6.10.</b> Campos de tiro.</p> <p><b>3.7.1.</b> Clubes sociales.</p> <p><b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.</p> <p><b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.</p> <p><b>3.8.2.</b> Hostales y Posadas.</p> <p><b>3.8.3.</b> Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.</p> <p><b>3.8.4.</b> Hoteles de 3 estrellas y menos.</p> <p><b>3.8.5.</b> Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.</p> <p><b>3.8.6.</b> Moteles.</p> <p><b>3.9.1.</b> Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.</p> <p><b>3.9.3.</b> Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.</p> <p><b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.</p> <p><b>3.14.4.</b> Estaciones de TV y/o Radio.</p> <p><b>3.14.5.</b> Estudios de grabación de audio o</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p>

<p>video.</p> <p><b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)</p> <p><b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.</p> <p><b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.</p> <p><b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.</p> <p><b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.</p> <p><b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.</p> <p><b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.</p> <p><b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.</p> <p><b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.</p> <p><b>3.18.9.</b> Centros de actualización profesional.</p> <p><b>3.19.2.</b> Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.</p> <p><b>3.19.3.</b> Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.</p> <p><b>3.19.4.</b> Acuarios.</p> <p><b>3.19.5.</b> Zoológicos.</p> <p><b>3.20.1.</b> Mini bodegas.</p> <p><b>3.20.2.</b> De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.</p>	
<p><b>2.2.5.</b> Artículos médicos y de laboratorio.</p> <p><b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo.</p>	<p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos y en su caso, contra fugas o derrames tóxicos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación. En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>No uso, almacenamiento, producción, compra, venta o emisión de sustancias</p>

	explosivas, tóxicas, y biológico-infecciosas, según NOM-052-SEMARNAT-2005.
<p><b>2.3.1.</b> Locales comerciales y de servicio agrupados.</p> <p><b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos y en su caso, contra fugas o derrames tóxicos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>Contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>No uso, almacenamiento, producción, compra, venta o emisión de sustancias explosivas, tóxicas, y biológico-infecciosas, según NOM-052-SEMARNAT-2005.</p>
<p><b>2.4.1.</b> Gasolineras.</p> <p><b>2.4.3.</b> Unidades de carburación y venta de gas L. P.</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos y en su caso, contra fugas o derrames de combustible.</p> <p>Cumplir con las normas establecidas en el artículo 161 o 162 de la LAHOTDUNL.</p> <p>Cumplir con normas de seguridad de Pemex.</p>
<p><b>2.4.2.</b> Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil. Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos y contra fugas o derrames</p>

	<p>tóxicos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>Contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>Contar con los permisos oficiales para el manejo y comercialización de productos explosivos e inflamables.</p>
<b>3.6.3.</b> Juegos mecánicos.	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Contar con Póliza o carta compromiso que garantice la seguridad y el mantenimiento de sus instalaciones.</p>
<p><b>3.20.3.</b> De productos alimenticios.</p> <p><b>3.20.4.</b> De mobiliario y otros productos de madera de fácil consumo por el fuego.</p> <p><b>3.20.5.</b> De productos químicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>3.20.6.</b> De productos químicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del inmueble y sus contenidos.</p> <p>Tener señalada la ruta de evacuación.</p> <p>En su caso, contar con puertas y salidas de emergencia.</p> <p>No colindar con viviendas.</p>
<p><b>6.2.5.1.</b> Planta de almacenamiento y distribución de hidrocarburos.</p> <p><b>6.2.5.2.</b> Estación de compresión de gas natural.</p> <p><b>6.2.5.3.</b> Ducto de hidrocarburos.</p>	<p>Contar con seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Contar con sistema de alarma contra incendio.</p> <p>Contar con equipos contra incendio, de acuerdo con dimensiones y características del sitio y sus contenidos.</p> <p>No colindar con vivienda.</p> <p>En su caso contar con áreas de resguardo y zonas sin uso</p>

	urbano.
6.2.3. Pluvial. 6.2.4. Eléctrica. 6.2.6. Telecomunicaciones.	Contar con los análisis, cálculos, memorias técnicas de las obras y responsivas de los calculistas, que garanticen su correcto funcionamiento sin riesgos para los vecinos residentes.

#### IV. En materia de Disponibilidad de Servicios Públicos:

<b>Tema: Disponibilidad de Servicios Públicos:</b>	
<b>Uso /giro:</b>	<b>Elementos a considerar:</b>
2.2.20. Producción y venta de agua purificada. 3.2.6. Servicios de Fumigación. 3.4.3. Refresquerías, Neverías y Paletterías. 3.6.1. Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas. 3.13.4. Panteones y Cementerios.	Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.
2.6.5. Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o vehículos chocados. 3.2.8. Compra, venta, recolección y almacenamiento de articulos y productos para el reciclaje.	Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey o de la Comisión Nacional del agua. Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.
3.1.9. Lavanderías, tintorerías, planchadurías. 3.3.6. Lavado de autos. 3.3.7. Lavado y engrasado de autos y camiones.	Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad. Contar con un sistema de captación de agua de lluvia,

	<p>para su posterior uso.          Contar con un sistema de rehúso del agua.          Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de lluvia.</p>
<p><b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).  <b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.  <b>3.6.9.</b> Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo, campos de tiro.  <b>3.6.10.</b> Campos de tiro.  <b>3.7.1.</b> Clubes sociales.  <b>3.8.2.</b> Hostales y Posadas.  <b>3.8.3.</b> Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.  <b>3.8.4.</b> Hoteles de 3 estrellas y menos.  <b>3.8.5.</b> Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.  <b>3.8.6.</b> Moteles.  <b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.  <b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).  <b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.  <b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.  <b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.  <b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.  <b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.  <b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.  <b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.  <b>3.16.5.</b> Orfanatos.  <b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.</p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.          Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.          En el caso de local o espacio nuevo por construir, o de ocupar un terreno baldío, contar con un sistema de captación de agua de lluvia, para su posterior uso.          Contar con un sistema de rehúso del agua.          Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de lluvia.          Contar con trampas de grasa antes de conectarse a la red de drenaje sanitario.</p>

<p><b>3.19.5.</b> Zoológicos.</p> <p><b>3.4.1.</b> Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.</p> <p><b>3.4.2.</b> Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.</p> <p><b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.</p> <p><b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.</p> <p><b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.</p> <p><b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.</p> <p><b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.</p> <p><b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.</p> <p><b>2.3.1.</b> Locales comerciales y de servicio agrupados.</p> <p><b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.</p> <p><b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo.</p> <p><b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia.</p>	
<p><b>2.1.2.</b> Carnicerías, tortillerías y panaderías.</p> <p><b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.</p> <p><b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.</p> <p><b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.</p> <p><b>3.2.7.</b> Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.</p> <p><b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.</p> <p><b>3.6.4.</b> Canchas deportivas.</p> <p><b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.</p> <p><b>3.8.1.</b> Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.</p> <p><b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.</p> <p><b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.</p> <p><b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.</p> <p><b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.</p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.</p> <p>Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>En el caso de local o espacio nuevo por construir, o de ocupar un terreno baldío, contar con un sistema de captación de agua de lluvia.</p> <p>Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de lluvia.</p> <p>En su caso, Contar con trampas de grasa antes de conectarse a la red de drenaje sanitario.</p>

<p><b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.</p> <p><b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.</p> <p><b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.</p> <p><b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.</p> <p><b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.</p> <p><b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.</p> <p><b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.</p> <p><b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.</p> <p><b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.</p> <p><b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.</p> <p><b>3.19.4.</b> Acuarios.</p>	
<p><b>2.4.2.</b> Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.</p> <p><b>4.2.1.</b> inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;</p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.</p> <p>Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>En el caso de local o espacio nuevo por construir, o de ocupar un terreno baldío, contar con un sistema de captación de agua de lluvia.</p> <p>Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de lluvia.</p> <p>No descarga de productos tóxicos o contaminantes a la red de drenaje sanitario.</p>
<p><b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien,</p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.</p>

<p>aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.3. Industria Insalubre o contaminante.</b> La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.</p> <p><b>4.2.4. Industria de procesos Peligrosos.</b> Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.</p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>En el caso de local o espacio nuevo por construir, o de ocupar un terreno baldío, contar con un sistema de captación de agua de lluvia.</p> <p>Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de lluvia.</p> <p>No descarga de productos tóxicos o contaminantes a la red de drenaje sanitario.</p> <p>Contar con procesos de tratamiento, reciclados y de rehúso del agua y de limpieza y manejo adecuado de desechos líquidos.</p>
<p><b>3.1.14. Sanitarios Públicos.</b></p> <p><b>3.3.2. Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.</b></p> <p><b>3.3.3. Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.</b></p> <p><b>3.3.4. Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.</b></p> <p><b>3.6.2. Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.</b></p> <p><b>3.10.1. Consulados y Embajadas.</b></p> <p><b>3.10.2. Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.</b></p> <p><b>3.10.3. Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.</b></p> <p><b>3.10.4. Oficinas de Organismos Descentralizados.</b></p>	<p>Factibilidad de prestación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario por parte de la empresa: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.</p> <p>Factibilidad de prestación de los servicios de suministro de Energía Eléctrica por parte de la empresa: Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>Contar con un sistema de captación de agua de lluvia.</p> <p>En su caso, contar con sistemas de rehúso del agua.</p> <p>Contar en el predio con pozos de absorción para inyectar al subsuelo el agua excedente de</p>

<p><b>3.12.1.</b> Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.</p> <p><b>3.12.2.</b> Templos, capillas y lugares o espacios de culto.</p> <p><b>3.12.3.</b> Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.</p> <p><b>3.14.1.</b> Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.</p> <p><b>3.14.2.</b> Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.</p> <p><b>3.14.3.</b> Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.</p> <p><b>3.14.4.</b> Estaciones de TV y/o Radio.</p> <p><b>3.14.5.</b> Estudios de grabación de audio o video.</p> <p><b>3.14.6.</b> Estaciones o talleres de verificación vehicular.</p> <p><b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)</p> <p><b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.</p> <p><b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.</p> <p><b>3.20.1.</b> Mini bodegas.</p> <p><b>3.20.2.</b> De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.</p> <p><b>3.20.3.</b> De productos alimenticios.</p> <p><b>3.20.4.</b> De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.</p> <p><b>3.20.5.</b> De productos quimicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>3.20.6.</b> De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.</p> <p><b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.</p>	<p>lluvia.</p> <p>En su caso, Contar con trampas de grasa antes de conectarse a la red de drenaje sanitario.</p>
---	--

<p><b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,</p> <p><b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.</p> <p><b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías.</p> <p><b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.</p> <p><b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.</p> <p><b>5.1.2.</b> Parques urbanos.</p> <p><b>3.5.5.</b> Autocinemas.</p>	
<p><b>2.1.1.</b> Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.</p> <p><b>2.2.1.</b> Accesorios y Regalos.</p> <p><b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.</p> <p><b>2.2.3.</b> Artesanías, Artículos religiosos.</p> <p><b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.</p> <p><b>2.2.5.</b> Artículos médicos y de laboratorio.</p> <p><b>2.2.6.</b> Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.</p> <p><b>2.2.7.</b> Dulcerías.</p> <p><b>2.2.8.</b> Farmacias, Herbarios y Boticas.</p> <p><b>2.2.9.</b> Florerías y Arreglos florales.</p> <p><b>2.2.10.</b> Joyerías y Relojerías.</p> <p><b>2.2.11.</b> Juguetes y Bicicletas.</p> <p><b>2.2.12.</b> Librerías, Revisterías y Papelerías.</p> <p><b>2.2.13.</b> Marcos y molduras, espejos y lunas.</p> <p><b>2.2.14.</b> Mercerías.</p> <p><b>2.2.15.</b> Música grabada, Instrumentos musicales;</p> <p><b>2.2.16.</b> Venta o renta de videos, películas y videojuegos.</p> <p><b>2.2.17.</b> Opticas.</p> <p><b>2.2.18.</b> Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.</p> <p><b>2.2.19.</b> Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.</p> <p><b>2.2.21.</b> Venta de artículos de belleza.</p> <p><b>2.2.22.</b> Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.</p> <p><b>2.2.23.</b> Venta de plantas naturales.</p> <p><b>2.4.1.</b> Gasolineras.</p> <p><b>2.4.3.</b> Unidades de carburación y venta de gas L. P.</p>	<p>Sin requisitos.</p>

<p><b>2.5.1.</b> Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.</p> <p><b>2.5.2.</b> Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.</p> <p><b>2.5.3.</b> Vidrios y cancelos.</p> <p><b>2.5.4.</b> Venta de acero y perfiles metálicos.</p> <p><b>2.5.5.</b> Para la construcción y decoración.</p> <p><b>2.5.6.</b> Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.</p> <p><b>2.5.7.</b> Maderería.</p> <p><b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.</p> <p><b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.</p> <p><b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.</p> <p><b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.</p> <p><b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.</p> <p><b>3.1.5.</b> Cerrajerías.</p> <p><b>3.1.6.</b> Cibercafés.</p> <p><b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.</p> <p><b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.</p> <p><b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.</p> <p><b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.</p> <p><b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.</p> <p><b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.</p> <p><b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.</p> <p><b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.</p> <p><b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.</p> <p><b>3.2.3.</b> Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.</p> <p><b>3.2.4.</b> Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.</p> <p><b>3.2.5.</b> Reparación y Tapicería de muebles.</p> <p><b>3.3.1.</b> Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.</p> <p><b>3.3.5.</b> Negocios de tapicería automotriz.</p> <p><b>3.3.8.</b> Vulcanizadoras.</p> <p><b>3.3.9.</b> Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.</p>	
---	--

<p><b>3.3.10.</b> Negocios de venta y reparación de parabrisas.</p> <p><b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.</p> <p><b>3.4.6.</b> Servicar.</p> <p><b>3.6.3.</b> Juegos mecánicos.</p> <p><b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.</p> <p><b>3.9.1.</b> Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.</p> <p><b>3.9.2.</b> Cajas generales de bancos o empresas financieras.</p> <p><b>3.9.3.</b> Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.</p> <p><b>3.9.4.</b> Oficinas administrativas de profesionistas.</p> <p><b>3.9.5.</b> Notarias.</p> <p><b>3.9.6.</b> Oficinas Corporativas de empresas.</p> <p><b>3.10.5.</b> Oficinas del Registro Civil.</p> <p><b>3.11.1.</b> Casetas de vigilancia policiaca.</p> <p><b>3.11.6.</b> Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.</p> <p><b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.</p> <p><b>3.14.7.</b> Bases o centrales de taxis.</p> <p><b>3.14.8.</b> Helipuertos.</p> <p><b>3.15.1.</b> Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.</p> <p><b>3.15.2.</b> Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.</p> <p><b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.</p> <p><b>3.18.8.</b> Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.</p> <p><b>3.18.9.</b> Centros de actualización profesional.</p> <p><b>3.18.10.</b> Centros de educación a distancia.</p> <p><b>3.18.11.</b> Centros de investigación, desarrollo e innovación.</p> <p><b>3.18.12.</b> Escuelas de educación especial.</p> <p><b>3.18.13.</b> Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.</p> <p><b>3.19.1.</b> Bibliotecas, Hemerotecas.</p> <p><b>3.19.2.</b> Galerías de arte, de Restauración</p>	
---	--

<p>y/o Curadurías de arte.</p> <p><b>3.19.3.</b> Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.</p> <p><b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demas productos alimenticios caseros.</p> <p><b>6.1.1.</b> Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.</p> <p><b>6.1.2.</b> Anuncios tipo Pendón y Carteleras de eventos especiales.</p> <p><b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.</p> <p><b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.</p> <p><b>6.2.1.</b> Hidráulica.</p> <p><b>6.2.2.</b> Sanitaria.</p> <p><b>6.2.3.</b> Pluvial.</p> <p><b>6.2.4.</b> Eléctrica.</p> <p><b>6.2.5.</b> Energía.</p> <p><b>6.2.6.</b> Telecomunicaciones.</p> <p><b>6.3.1.</b> Agrícola.</p> <p><b>6.3.2.</b> Pecuario.</p> <p><b>6.3.3.</b> Instalaciones para engorda de ganado.</p> <p><b>6.3.4.</b> Invernadero.</p> <p><b>6.3.5.</b> Aserradero.</p> <p><b>6.3.6.</b> Rancho cinegético.</p> <p><b>6.3.7.</b> Almacenes de acopio y distribución de productos agropecuarios.</p>	
--	--

**V. En materia de Movilidad de las personas:**

<b>Tema: Movilidad de las personas:</b>	
<b>Uso /giro:</b>	<b>Elementos a considerar:</b>

<p><b>2.1.1.</b> Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.  <b>2.2.8.</b> Farmacias, Herbarios y Boticas.  <b>2.2.9.</b> Florerías y Arreglos florales.  <b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.  Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.  No colocar o exhibir mercancía en la vía pública.  Que el abastecimiento no requiera el uso de unidades de autotransporte de carga con capacidad mayor de 3 toneladas.</p>
<p><b>2.1.2.</b> Carnicerías, tortillerías y panaderías.  <b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.  <b>2.2.5.</b> Artículos médicos y de laboratorio.  <b>2.2.6.</b> Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.  <b>2.2.13.</b> Marcos y molduras, espejos y lunas.  <b>2.2.19.</b> Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.  <b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.  Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.  Que el abastecimiento no requiera el uso de unidades de autotransporte de carga con capacidad mayor de 3 toneladas.  En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto.</p>
<p><b>2.2.17.</b> Opticas.  <b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.  <b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.  <b>3.14.1.</b> Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p>

	En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto.
<p><b>3.1.9.</b> Lavanderías, tintorerías, planchadurías.</p> <p><b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.</p> <p><b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.</p> <p><b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.</p> <p><b>3.2.3.</b> Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.</p> <p><b>3.2.4.</b> Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.</p> <p><b>3.2.5.</b> Reparación y Tapicería de muebles.</p> <p><b>3.2.6.</b> Servicios de Fumigación.</p> <p><b>3.15.1.</b> Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.</p> <p><b>3.15.2.</b> Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.</p> <p><b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demás productos alimenticios caseros.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto.</p>
<p><b>2.2.7.</b> Dulcerías.</p> <p><b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>No colocar o exhibir mercancía en la vía pública y en su caso, No usar la vía pública como estacionamiento, taller de reparación de vehículos o para algún otro uso ligado al uso del suelo por autorizar.</p>
<p><b>2.2.10.</b> Joyerías y Relojerías.</p> <p><b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.</p>	Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con

<p><b>3.1.5.</b> Cerrajerías.  <b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.  <b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.  <b>3.1.13</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.  <b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.  <b>3.9.4.</b> Oficinas administrativas de profesionistas.  <b>3.11.1.</b> Casetas de vigilancia policiaca.  <b>3.11.6.</b> Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.  <b>3.12.2.</b> Templos, capillas y lugares o espacios de culto.  <b>3.12.3.</b> Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.  <b>3.14.2.</b> Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.</p>	<p>normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p>
<p><b>2.2.11.</b> Jugueterías y Bicicletas.  <b>2.2.15.</b> Música grabada, Instrumentos musicales;  <b>2.2.16.</b> Venta o renta de videos, películas y videojuegos.  <b>2.2.23.</b> Venta de plantas naturales.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.  Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.  No colocar o exhibir mercancía en la vía pública.  Que el abastecimiento no requiera el uso de unidades de autotransporte de carga con capacidad mayor de 3 toneladas.  En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto.</p>
<p><b>2.2.1.</b> Accesorios y Regalos.  <b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.  <b>2.2.3.</b> Artesanías, Artículos religiosos.  <b>2.2.12.</b> Librerías, Revisterías y</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.  En caso de ubicarse dando frente</p>

<p>Papelerías.</p> <p><b>2.2.14.</b> Mercerías, Telas, Alfombras y Cortinas.</p> <p><b>2.2.18.</b> Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado;</p> <p><b>2.2.21.</b> Venta de artículos de belleza.</p> <p><b>2.2.22.</b> Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.</p> <p><b>2.5.1.</b> Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.</p> <p><b>2.5.2.</b> Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.</p> <p><b>2.5.3.</b> Vidrios y cancelos.</p> <p><b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.</p> <p><b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.</p> <p><b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.</p> <p><b>3.3.9.</b> Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.</p> <p><b>3.3.10.</b> Negocios de venta y reparación de parabrisas.</p> <p><b>3.4.2.</b> Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.</p> <p><b>3.4.3.</b> Refresquerías, Neverías y Paleterías.</p>	<p>a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No colocar o exhibir mercancía en la vía pública.</p> <p>En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto, de las dimensiones acordes al tamaño de dichos vehículos.</p>
<p><b>2.2.20.</b> Producción y Venta de agua purificada.</p>	<p>No colocar o exhibir mercancía en la vía pública.</p> <p>En su caso, contar con cajones de estacionamiento dentro del predio para Flotilla de reparto.</p>
<p><b>2.3.1.</b> Locales comerciales y de servicio agrupados.</p> <p><b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga dentro del predio para</p>

	<p>unidades de autotransporte de carga mayores de 3 toneladas. Contar con estacionamiento dentro del predio para flotillas de vehículos de reparto. No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas. Acceso franco a estacionamiento, sin obstáculos y Contar con carriles de aceleración y desaceleración en las entradas y salidas a los centros comerciales.sin necesidad de detenerse en la calle. En su caso, dejar estacionamiento para autobuses de pasajeros.</p>
<p><b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo. <b>3.2.7.</b> Empresas constructoras con areas de almacenaje de materiales, o maquinaria.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública. Contar con área de carga y descarga dentro del predio para unidades de autotransporte de carga mayores de 3 toneladas. No colocar o exhibir mercancía en la vía pública. No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas. Acceso franco a estacionamiento, sin posibilidades de detenerse en la calle.</p>
<p><b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia. <b>3.1.6.</b> Cybercafés. <b>3.8.1.</b> Casas de asistencia y Casa de Huéspedes. <b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de</p>

<p><b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.  <b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.  <b>3.18.8.</b> Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.  <b>3.18.9.</b> Centros de actualización profesional.  <b>3.18.10.</b> Centros de educación a distancia.  <b>3.18.12.</b> Escuelas de educación especial.  <b>3.18.13.</b> Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.  <b>3.19.1.</b> Bibliotecas, Hemerotecas.</p>	<p>la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.          Contar con área de carga y descarga de productos dentro del predio, incluyendo, en su caso, espacio para vehículos mayores a 3 toneladas.</p>
<p><b>2.4.1.</b> Gasolineras.  <b>2.4.3.</b> Unidades de carburación y venta de gas L. P.  <b>2.5.4.</b> Venta de acero y perfiles metálicos.  <b>2.5.5.</b> Para la construcción y decoración.  <b>2.5.6.</b> Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.  <b>2.5.7.</b> Maderería.  <b>3.8.6.</b> Moteles.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.          En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.          Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio, del tamaño acorde a los vehículos que se utilizan para tal fin.          Acceso franco a estacionamiento, sin posibilidades de detenerse en la calle.          No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.          No colindar con viviendas</p>
<p><b>2.4.2.</b> Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.  <b>3.2.8.</b> Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.          En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.          Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.          Ubicarse en parque o zona</p>

	<p>industrial. No colindar con viviendas.</p>
<p><b>2.6.5.</b> Venta y almacenaje de autopartes usadas y/o Vehículos chocados.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. Contar con área de carga y descarga de productos dentro del predio, incluyendo espacio para vehículos mayores a 3 toneladas. No colindar con viviendas. Ubicarse fuera del área urbana.</p>
<p><b>3.14.6.</b> Estaciones o talleres de verificación vehicular.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública. No usar la vía pública como estacionamiento, taller de reparación de sus vehículos o para algún otro uso ligado al uso del suelo por autorizar. No estar ubicados en calles locales. No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p>
<p><b>3.3.1.</b> Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas. <b>3.3.2.</b> Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos. <b>3.3.3.</b> Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado. <b>3.3.4.</b> Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres. <b>3.3.5.</b> Negocios de tapicería automotriz. <b>3.3.6.</b> Lavado de autos. <b>3.3.7.</b> Lavado y engrasado de autos y camiones.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública. Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio. En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos</p>

	<p>de reparto, de las dimensiones acordes al tamaño de dichos vehículos.</p> <p>No usar la vía pública para realizar alguna actividad relacionada con el uso del suelo a autorizar.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p>
<p><b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.</p> <p><b>3.1.14.</b> Sanitarios Públicos.</p> <p><b>3.14.7.</b> Bases o centrales de taxis.</p> <p><b>6.1.1.</b> Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.</p> <p><b>6.1.2.</b> Anuncios tipo Pendón y Carteleras de eventos especiales.</p>	<p>Sin requisitos.</p>
<p><b>3.3.8.</b> Vulcanizadoras.</p>	<p>No usar la vía pública para realizar alguna actividad relacionada con el uso del suelo a autorizar.</p> <p>No colocar o exhibir mercancía en la vía pública.</p>
<p><b>3.4.1.</b> Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.</p> <p><b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.</p> <p><b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.</p> <p><b>3.4.6.</b> Servicar.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No usar la vía pública para realizar alguna actividad relacionada con el uso del suelo a autorizar.</p> <p>En su caso, contar con estacionamiento dentro del</p>

	<p>predio para flotilla de vehículos de reparto, de las dimensiones acordes al tamaño de dichos vehículos.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p>
<p><b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.</p> <p><b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.</p> <p><b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.</p> <p><b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.</p> <p><b>3.7.1.</b> Clubes sociales.</p> <p><b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.</p> <p><b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.</p> <p><b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.</p> <p><b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.</p> <p><b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).</p> <p><b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>Contar con estacionamiento dentro del predio para autobuses o camionetas de pasajeros.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p> <p>No colindar con viviendas.</p>
<p><b>3.5.5.</b> Autocinemas.</p>	<p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles</p>

	locales.
<p><b>3.6.1.</b> Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.</p> <p><b>3.6.2.</b> Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.</p> <p><b>3.8.2.</b> Hostales y Posadas.</p> <p><b>3.8.3.</b> Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.</p> <p><b>3.9.2.</b> Cajas generales de bancos o empresas financieras.</p> <p><b>3.9.5.</b> Notarias.</p> <p><b>3.9.6.</b> Oficinas Corporativas de empresas.</p> <p><b>3.10.1.</b> Consulados y Embajadas.</p> <p><b>3.10.2.</b> Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.</p> <p><b>3.10.3.</b> Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.</p> <p><b>3.10.4.</b> Oficinas de Organismos Descentralizados.</p> <p><b>3.10.5.</b> Oficinas del Registro Civil.</p> <p><b>3.14.3.</b> Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.</p> <p><b>3.14.4.</b> Estaciones de TV y/o Radio.</p> <p><b>3.14.5.</b> Estudios de grabación de audio o video.</p> <p><b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.</p> <p><b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.</p> <p><b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.</p> <p><b>3.19.2.</b> Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.</p> <p><b>3.19.3.</b> Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.</p> <p><b>3.19.4.</b> Acuarios.</p> <p><b>3.19.5.</b> Zoológicos.</p> <p><b>3.20.1.</b> Mini bodegas.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p>
<b>3.6.3.</b> Juegos mecánicos.	Contar con cajones de

<p><b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.</p> <p><b>3.9.1.</b> Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.</p> <p><b>3.9.3.</b> Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.</p> <p><b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.</p> <p><b>3.14.8.</b> Helipuertos.</p> <p><b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.</p> <p><b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.</p> <p><b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.</p> <p><b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.</p> <p><b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.</p> <p><b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.</p> <p><b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.</p> <p><b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.</p> <p><b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.</p> <p><b>3.16.5.</b> Orfanatos.</p> <p><b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.</p> <p><b>3.18.11.</b> Centros de investigación, desarrollo e innovación.</p> <p><b>3.20.2.</b> De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.</p> <p><b>3.20.3.</b> De productos alimenticios.</p> <p><b>3.20.4.</b> De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.</p> <p><b>3.20.5.</b> De productos quimicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052-</p>	<p>estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p> <p>No colindar con viviendas</p>
--	---

<p>SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>3.20.6.</b> De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.</p> <p><b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.</p> <p><b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.</p> <p><b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,</p> <p><b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.</p> <p><b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías.</p> <p><b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.</p>	
<p><b>3.6.4.</b> Canchas deportivas.</p> <p><b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.</p> <p><b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).</p> <p><b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.</p> <p><b>3.6.9.</b> Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo.</p> <p><b>3.6.10.</b> Campos de tiro.</p> <p><b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>Que el abastecimiento no requiera el uso de unidades de autotransporte de carga con capacidad mayor de 3 toneladas.</p> <p>Contar con estacionamiento dentro del predio para autobuses o camionetas de pasajeros.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p>
<p><b>3.8.4.</b> Hoteles de 3 estrellas y menos.</p> <p><b>3.8.5.</b> Hoteles de 4 estrellas y más.</p> <p>Hoteles Boutique.</p> <p><b>3.12.1.</b> Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.</p> <p><b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.</p> <p><b>3.13.4.</b> Panteones y Cementerios.</p> <p><b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y</p>

	<p>descarga de productos o materiales dentro del predio.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>Contar con estacionamiento dentro del predio para autobuses o camionetas de pasajeros.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p>
<p><b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.</p> <p><b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.</p> <p><b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p> <p>No colindar con viviendas.</p>
<p><b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)</p> <p><b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.</p>	<p>No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas.</p> <p>No estar ubicados en calles locales.</p> <p>No colindar con viviendas.</p>
<p><b>4.2.1.</b> inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio.</p> <p><b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio.</p> <p>En caso de ubicarse dando frente a vialidades que formen parte de la vialidad primaria, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública.</p> <p>Contar con área de carga y descarga de productos o materiales dentro del predio, del tamaño acorde a los vehículos</p>

<p>procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.</p> <p><b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.</p> <p><b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.</p>	<p>que se utilizan para tal fin. No usar la vía pública para realizar alguna actividad relacionada con el uso del suelo a autorizar. En su caso, contar con estacionamiento dentro del predio para flotilla de vehículos de reparto, de las dimensiones acordes al tamaño de dichos vehículos. No contar con accesos o salidas vehiculares dando hacia calles posteriores o laterales donde se ubiquen viviendas. No estar ubicados en calles locales. No colindar con viviendas. Ubicarse en parque o zona industrial.</p>
<p><b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas. <b>5.1.2.</b> Parques urbanos.</p>	<p>Contar con cajones de estacionamiento de acuerdo con normas aplicables y dentro del predio. Preferentemente, no ubicarse frente a vialidades que formen parte de la estructura vial primaria y en su caso, no tener cajones de estacionamientos en batería en la vía pública, si dan</p>

	frente a este tipo de vialidades.
<p><b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.</p> <p><b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.</p>	No ubicados sobre calles locales.
<p><b>6.2.1.</b> Hidráulica.</p> <p><b>6.2.2.</b> Sanitaria.</p> <p><b>6.2.3.</b> Pluvial.</p> <p><b>6.2.4.</b> Eléctrica.</p> <p><b>6.2.5.</b> Energía.</p> <p><b>6.2.6.</b> Telecomunicaciones.</p>	No cancelar o reducir carriles de circulación vehicular
<b>6.3.</b> Agropecuario y forestal.	Ubicarse fuera del área urbana.

Las anteriores normas pudieran incrementarse, dependiendo de la magnitud y complejidad de los proyectos a autorizar.

**Artículo 81.** Para las zonas clasificada como de Conservación, correspondientes al centro de población de Montemorelos, N. L., los usos y destinos de suelo atenderán a lo dispuesto por la siguiente Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo:

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.**  
(Aplica solo en zonas de Conservación)

<p align="center">Usos y Destinos del suelo: O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido</p>	<b>Zonas de Conservación:</b>	
	Centro Histórico:	<p align="center">No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.</p> <p align="center">Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor</p>

			ambien tal
<b>1.Habitacional:</b>			
1.1.1. Vivienda Unifamiliar, en lote individual.	O	O	X
1.1.2. Vivienda Multifamiliar. (2 o más viviendas por lote)	C	X	X
<b>2. Comercio:</b>			
<b>2.1. Tiendas de productos básicos.</b>			
2.1.1. Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.	O	X	X
2.1.2. Carnicerías, tortillerías y panaderías.	O	X	X
<b>2.2. Tiendas de especialidades.</b>			
2.2.1. Accesorios y Regalos.	O	X	X
2.2.2. Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.	O	X	X
2.2.3. Artesanías, Artículos religiosos.	O	X	X
2.2.4. Artículos deportivos.	O	X	X
2.2.5. Artículos médicos y de laboratorio.	O	X	X
2.2.6. Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.	O	X	X
2.2.7. Dulcerías.	O	X	X
2.2.8. Farmacias, Herbarios y Boticas.	O	X	X
2.2.9. Florerías y Arreglos florales.	O	X	X
2.2.10. Joyerías y Relojerías.	O	X	X
2.2.11. Jugueterías y Bicicletas.	O	X	X
2.2.12. Librerías, Revisterías y Papelerías.	O	X	X
2.2.13. Marcos y molduras, espejos y lunas.	O	X	X
2.2.14. Mercerías.	O	X	X
2.2.15. Música grabada, Instrumentos musicales; Venta o renta de videos, películas y videojuegos.	C	X	X
2.2.16. Opticas.	O	X	X
2.2.17. Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	O	X	X
2.2.18. Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.	O	X	X
2.2.19. Producción y Venta de agua purificada.	O	X	C
2.2.20. Venta de artículos de belleza.	O	X	X
2.2.21. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.	C	X	X
2.2.22. Venta de plantas naturales.	C	X	X

<b>2.3. Tiendas departamentales, Centros y Plazas Comerciales.</b>			
2.3.1. Locales comerciales y de servicio agrupados. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6.).	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.3.2. Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6).	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.3.3. Mercado popular fijo.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.3.4. Tiendas de conveniencia.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación....

Usos y Destinos del suelo: O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido	<b>Zonas de Conservación:</b>		
	Centro Histórico	No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.	Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor ambiental
<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables.</b>			
2.4.1. Gasolineras.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.4.2. Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.4.4. Unidades de carburación y venta de gas L. P.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2.5. Venta de materiales.</b>			
2.5.1. Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.2. Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.3. Vidrios y cancelas.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.4. Venta de acero y perfiles metálicos.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.5. Para la construcción y decoración.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.6. Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
2.5.7. Maderería.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios.</b>			
<b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2.6.5.</b> Venta y almacenaje de autopartes usadas y vehículos chocados.	<b>X</b>	<b>C</b>	<b>X</b>
<b>3. Servicios:</b>			
<b>3.1. Servicios personales.</b>			
<b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.5.</b> Cerrajerías.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.6.</b> Cibercafés.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.9.</b> Lavanderías, tintorerías, planchadurías.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.1.14.</b> Sanitarios Públicos.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>C</b>
<b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>C</b>
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares.</b>			
<b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.2.3.</b> Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.2.4.</b> Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

Usos y Destinos del suelo:  O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido	Zonas de Conservación:		
	Centro Histórico:	No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.	Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor ambiental.
3.2.5. Reparación y Tapicería de muebles.	C	X	X
3.2.6. Servicios de Fumigación.	C	X	X
3.2.7. Empresas constructoras con áreas de almacenaje de materiales, o maquinaria.	C	X	X
3.2.8. Compra, venta, recolección y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje.	C	X	X
<b>3.3. Servicios Automotrices.</b>			
3.3.1. Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.	C	X	X
3.3.2. Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.	X	X	X
3.3.3. Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.	X	X	X
3.3.4. Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.	X	X	X
3.3.5. Negocios de tapicería automotriz.	C	X	X
3.3.6. Lavado de autos.	C	X	X
3.3.7. Lavado y engrasado de autos y camiones.	C	X	X
3.3.8. Vulcanizadoras.	C	X	X
3.3.9. Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.	C	X	X
3.3.10. Negocios de venta y reparación de parabrisas.	C	X	X
<b>3.4. Alimentos y bebidas.</b>			
3.4.1. Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.	O	X	X
3.4.2. Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.	O	X	X
3.4.3. Refresquerías, Neverías y Paleterías.	O	X	C

3.4.4.	Bares, Cantinas y restaurantes-bar.	C	X	X
3.4.5.	Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.	C	X	X
3.4.6.	Servicar.	X	X	X
<b>3.5. Entretenimiento.</b>				
3.5.1.	Auditorios, teatros, cines.	O	X	X
3.5.2.	Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.	O	X	X
3.5.3.	Discotecas y salones de baile.	C	X	X
3.5.4.	Centros nocturnos.	C	X	X
3.5.5.	Autocinemas.	X	X	X
<b>3.6. Deportes y esparcimiento.</b>				
3.6.1.	Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.	O	X	X
3.6.2.	Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.	O	X	X
3.6.3.	Juegos mecánicos.	X	X	X
3.6.4.	Canchas deportivas.	C	X	C
3.6.5.	Estadios, arenas deportivas.	X	X	X
3.6.6.	Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).	X	X	C

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

Usos y Destinos del suelo:  O = Permitido    C = Condicionado.    X = Prohibido	Zonas de Conservación:		
	Centro Histórico:	No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.	Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor ambiental.
3.6.7. Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.	X	X	X
3.6.8. Campos de gotcha.	X	C	X
3.6.9. Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo, campos de tiro.	X	C	X
<b>3.7. Recreación social.</b>			

3.7.1. Clubes sociales.	C	X	X
3.7.2. Salones para fiestas y eventos sociales.	C	X	X
3.7.3. Salones para fiestas infantiles.	C	X	X
<b>3.8. Alojamiento.</b>			
3.8.1. Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	O	X	X
3.8.2. Hostales y Posadas.	O	X	X
3.8.3. Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.	O	X	X
3.8.4. Hoteles de 3 estrellas y menos.	O	X	X
3.8.5. Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.	O	X	X
3.8.6. Moteles.	X	X	X
<b>3.9. Administración Privada.</b>			
3.9.1. Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.	O	X	X
3.9.2. Cajas generales de bancos o empresas financieras.	X	X	X
3.9.3. Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.	O	X	X
3.9.4. Oficinas administrativas de profesionistas.	O	X	X
3.9.5. Notarias.	O	X	X
3.9.6. Oficinas Corporativas de empresas.	C	X	X
<b>3.10. Administración Pública.</b>			
3.10.1. Consulados y Embajadas.	O	X	X
3.10.2. Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.	O	X	X
3.10.3. Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.	O	X	X
3.10.4. Oficinas de Organismos Descentralizados.	O	X	X
3.10.5. Oficinas del Registro Civil.	O	X	X
<b>3.11. Seguridad y Justicia.</b>			
3.11.1. Casetas de vigilancia policiaca.	O	O	O
3.11.2. Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.	C	X	X
3.11.3. Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.	C	X	X
3.11.4. Centros de rehabilitación social y adicciones.	X	C	X
3.11.5. Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).	X	X	X

3.11.6. Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.	O	X	X
3.11.7. Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.	O	X	X
3.11.8. Instalaciones de empresas de Traslado de valores.	X	X	X
<b>3.12. Servicios Religiosos.</b>			
3.12.1. Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.	C	X	X
3.12.2. Templos, capillas y lugares o espacios de culto.	O	X	X
3.12.3. Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.	O	X	X
<b>3.13. Servicios Funerarios.</b>			
3.13.1. Funerarias y Capillas de Velación.	C	X	X

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

Usos y Destinos del suelo: O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido	Zonas de Conservación:		
	Centro Histórico:	No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.	Zona inundable, de riesgo geológico o de alto valor
3.13.2. Crematorios para humanos o para mascotas.	X	X	X
3.13.3. Columbarios / Osarios y Áreas de	C	X	X
<b>3.14. Comunicación y Transporte.</b>			
3.14.1. Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.	O	O	O
3.14.2. Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.	C	X	X
3.14.3. Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.	C	X	X
3.14.4. Estaciones de TV y/o Radio.	O	X	X
3.14.5. Estudios de grabación de audio o video.	O	X	X
3.14.6. Estaciones o talleres de verificación vehicular.	X	X	X
3.14.7. Bases o centrales de taxis.	C	X	X
3.14.8. Helipuertos.	C	C	C
3.14.9. Estacionamientos públicos o privados. (Autos)	O	X	C
3.14.10. Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.	X	X	X
3.14.11. Terminales de camiones de transporte	X	X	X

urbano, foráneo y de carga.			
<b>3.15. Salud.</b>			
<b>3.15.1.</b> Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.15.2.</b> Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>C</b>
<b>3.16. Asistencia Social.</b>			
<b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>X</b>
<b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.16.5.</b> Orfanatos.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.17. Asistencia Animal.</b>			
<b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18. Educación.</b>			
<b>3.18.1.</b> Jardines de niños, Estancias infantiles.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.2.</b> Escuelas Primarias.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.3.</b> Escuelas Secundarias.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.4.</b> Escuelas Preparatorias.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.5.</b> Escuelas Normales.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.6.</b> Institutos técnicos y/o académicos especializados.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>3.18.7.</b> Institutos Tecnológicos y/o Universidades.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

Usos y Destinos del suelo:  O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido	Zonas de Conservación:		
	Centro Histórico:	No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.	Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor ambiental.
3.18.8. Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.	O	X	X
3.18.9. Centros de actualización profesional.	O	X	X
3.18.10. Centros de educación a distancia.	O	X	X
3.18.11. Centros de investigación, desarrollo e innovación.	O	X	X
3.18.12. Escuelas de educación especial.	C	X	X
3.18.13. Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.	O	X	X
<b>3.19. Cultura.</b>			
3.19.1. Bibliotecas, Hemerotecas.	O	X	X
3.19.2. Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.	O	X	X
3.19.3. Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.	O	X	C
3.19.4. Acuarios.	X	X	C
3.19.5. Zoológicos.	X	C	X
<b>3.20. Almacenamiento.</b>			
3.20.1. Mini bodegas.	X	X	X
3.20.2. De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.	X	X	X
3.20.3. De productos alimenticios.	X	X	X
3.20.4. De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.	X	X	X
3.20.5. De productos químicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	X	C	X
3.20.6. De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	X	X	X

<b>4. Industria.</b>			
<b>4.1. Microindustria inofensiva hasta 10 empleados.</b>			
<b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demás productos alimenticios caseros.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladuras, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.2. Industria ligera o pesada.</b>			
<b>4.2.1.</b> inofensiva, aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio;	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>  <b>O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido</b>	<b>Zonas de Conservación:</b>		
	<b>Centro Histórico:</b>	<b>No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.</b>	<b>Zona inundable, de riesgo geológico y de alto valor ambiental.</b>
<b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.			
<b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT-2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>5. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.</b>			
<b>5.1. Espacio Público.</b>			
<b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
<b>5.1.2.</b> Parques urbanos.	<b>O</b>	<b>X</b>	<b>O</b>
<b>5.1.3.</b> Centros deportivos.	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>6. Infraestructura, Anuncios y otros.</b>			
<b>6.1. Anuncios publicitarios</b>			
<b>6.1.1.</b> Anuncios semifijos pintados o colocados en las edificaciones. Incluye lonas panorámicas de grandes dimensiones.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>6.1.2.</b> Anuncios tipo Pendón y Carteleras de eventos especiales.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>C</b>
<b>6.1.3.</b> Anuncios fijos permanentes colocados en las fachadas o en azoteas de las edificaciones, fabricados en base a gabinetes metálicos o de otro material, con o sin iluminación interior y con o sin estructura de soporte.	<b>C</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>6.1.4.</b> Anuncios fijos permanentes			

denominados Unipolares o Espectaculares. Incluye los denominados Pantallas Electrónicas.	X	X	X
<b>6.2. Infraestructura urbana.</b>			
<b>6.2.1. Hidráulica.</b>			
6.2.1.1. Fuente de abasto.	C	O	C
6.2.1.2. Acueducto.	X	O	C
6.2.1.3. Tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo.	X	O	C
6.2.1.4. Red de distribución.	O	X	X
6.2.1.5. Planta potabilizadora o de bombeo.	X	O	X

**Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.** Continuación.....

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>  <b>O = Permitido C = Condicionado. X = Prohibido</b>	<b>Zonas de Conservación:</b>		
	<b>Centro Histórico:</b>	<b>No urbanizable de preservación natural y de uso agrícola.</b>	<b>Zona inundable, de riesgo geológico o de alto valor ambiental.</b>
<b>6.2.2. Sanitaria.</b>			
6.2.2.1. Emisor.	X	O	C
6.2.2.2. Colector.	O	O	C
6.2.2.3. Canal de desagüe.	X	O	X
6.2.2.4. Planta de tratamiento de aguas negras.	X	O	X
6.2.2.5. Cárcamo de bombeo de aguas negras.	C	O	C
<b>6.2.3. Pluvial.</b>			
6.2.3.1. Emisor.	C	O	C
6.2.3.2. Colector.	C	O	C
6.2.3.3. Canal de desagüe.	C	O	C
6.2.3.4. Cárcamo de bombeo.	C	O	C
6.2.3.5. Obras para la captura y manejo de aguas pluviales.	C	O	O
<b>6.2.4. Eléctrica.</b>			
6.2.4.1. Planta de generación de energía eléctrica para el servicio público.	X	C	X
6.2.4.2. Estación o subestación eléctrica.	C	C	X
6.2.4.3. Líneas de conducción eléctrica de Alta Tensión.	C	O	C
6.2.4.4. Líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión.	O	X	C

<b>6.2.5. Energía.</b>			
6.2.5.1. Planta de almacenamiento y distribución de hidrocarburos.	X	C	X
6.2.5.2. Estación de compresión de gas natural.	X	O	X
6.2.5.3. Ducto o poliducto de hidrocarburos.	X	O	C
<b>6.2.6. Telecomunicaciones.</b>			
6.2.6.1. Antenas de telefonía celular y Torres de telecomunicaciones.	C	O	C
6.2.6.2. Redes de cableado para comunicaciones.	C	C	C
<b>6.2.7. Vialidad.</b>			
6.2.7.1. Carreteras Regionales.	X	C	C
6.2.7.2. Vialidad en general.	O	C	C
<b>6.3. Agropecuario y forestal.</b>			
6.3.1. Agrícola.	X	O	X
6.3.2. Pecuario.	X	O	X
6.3.3. Instalaciones para engorda de ganado.	X	X	X
6.3.4. Invernadero.	X	O	C
6.3.5. Aserradero.	X	C	X
6.3.6. Rancho cinegético.	X	O	X
6.3.7. Almacenes de acopio y distribución de productos agropecuarios.	X	C	X

**Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.**

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **Disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados y prohibidos.**

**Artículo 82.** De acuerdo con el artículo 148, fracción II de la Ley, los usos del suelo condicionado que aplican para las zonas de conservación son:

II. Condicionados: “aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes”.

Cualesquier otro uso diferente al habitacional que se pretenda establecer en las zonas de conservación, consolidación, mejoramiento y/o crecimiento del centro de población y que de la aplicación de la Matriz de Impactos resultase que ocasiona

impactos negativos en la zona, será considerado como Uso Condicionado, si las medidas de mitigación que presente el propietario del predio las reduce o elimina de manera definitiva, e independientemente de lo que por ubicarse en una zona de conservación urbana señale la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

Las medidas de mitigación con las que se autorice el uso deberán mantenerse activas durante todo el tiempo que opere dicho uso en el predio en el que se están autorizando.

La Secretaría establecerá los mecanismos de verificación de que se cumpla esta disposición y en el caso de detectar algún incumplimiento podrá ordenar la suspensión de actividades.

**Artículo 83.** Los predios ubicados en las zonas de Crecimiento podrán desarrollarse en cualesquier momento, cumpliendo con los requisitos y condiciones siguientes:

1. Todo proyecto presentado para su autorización deberá de cumplir con la totalidad de las disposiciones, normas y requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Montemorelos, 2060, y en los reglamentos municipales vigentes, aplicables en la materia.
2. Los predios se desarrollarán mediante la modalidad de urbanización inmediata, con toda la infraestructura necesaria conforme a las normas y proyectos de los organismos prestadores de los servicios públicos;
3. Los predios a fraccionar, urbanizar o desarrollar, deberán ser aquellos que colinden, al menos en uno de sus lados, con un fraccionamiento o desarrollo ya urbanizado y terminado. Los desarrollos existentes con los que colinden deberán estar totalmente urbanizados.
4. Para el caso de proyectos de urbanización que incluyan varias etapas, se podrá autorizar a nivel de anteproyecto el desarrollo completo, pero cada etapa deberá autorizarse en su etapa de proyecto ejecutivo de manera independiente, y solo cuando los sectores previamente autorizados estén totalmente terminados, incluyendo todas sus obras incluidas, las áreas municipales habilitadas y entregadas.
5. Contar con los escritos de factibilidad para contar con los servicios de agua potable y drenaje sanitario, emitido por la empresa prestadora del servicio, así como de los servicios de energía eléctrica emitido por la CFE. En el caso de contar con un pozo de agua para la prestación de los servicios de agua potable, se deberá contar con el permiso para la explotación de dicho pozo por parte de la Conagua y que este sea entregado para su operación a la empresa oficial prestadora del servicio.
6. Desarrollar y contar con la vialidad primaria completa que asegure una adecuada movilidad e integración del nuevo desarrollo a la ciudad, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a. Si frente o junto al predio se ubica uno o más predios sin desarrollar, del mismo, o de distinto propietario, y considerando que dichos predios se ubican en las áreas de crecimiento y que requiere para su funcionamiento la misma vialidad, pero que éstos no se incluye en la licencia o permiso solicitado, se deberá considerar la habilitación de la mitad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - b. Si frente o junto al predio se ubica uno o más predios de distinto o del mismo propietario, pero este o estos predios no se encuentran incluidos en las áreas de crecimiento de la ciudad, se deberá habilitar la totalidad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - c. Si la vialidad se ubica totalmente dentro de los terrenos del desarrollo para el que se está solicitando licencia o permiso, se deberá habilitar la totalidad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - d. Si los terrenos que se pretende desarrollar se ubican en la zona F de crecimiento de la ciudad, se deberá de habilitar la totalidad de la nueva vialidad principal de la zona, identificados con los números de tramo siguientes: T17, T18, T20, T21 y T22, de la Vialidad Secundaria Subcolectora Interbarrios.
  - e. El desarrollo de la vialidad deberá incluir la solución de los cruceros incluidos y de su entronque o integración con la vialidad principal a la que se conecte.
  - f. Los predios que no colinden o sean afectados por una vialidad principal, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio, podrán desarrollarse sin requisitos de habilitar alguna vialidad principal.
  - g. En caso de dudas sobre el criterio a aplicar, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio deberá formular un dictamen específico sobre la vialidad principal que le correspondería habilitar para poderse desarrollar cualesquier proyecto inmobiliario.
7. Atender cabalmente los lineamientos urbanísticos para el predio en cuestión, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano municipal, para las etapas de factibilidad, de uso de suelo o de fijación de lineamientos.
  8. Cumplir con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León.
  9. Que la vialidad de los proyectos que se pretenda desarrollar tengan un ancho mínimo para las calles locales, de 14.00 metros, y que el diseño de sus calles no incluya tramos mayores a 30 metros con pendientes mayores al 17%.

**Artículo 84.** Un desarrollador que ya tenga un fraccionamiento autorizado no podrá solicitar la autorización de uno nuevo o de un sector adicional, hasta en

tanto no tenga formalmente entregadas las áreas de donación al municipio y además haya entregado a la Secretaría, una copia de los planos de dicho fraccionamiento registrados ante la oficina Registral y Catastral del Estado, en un plazo máximo de 15 días.

Los Desarrolladores Inmobiliarios dispondrán de un plazo improrrogable de 2 meses, después de vencida la licencia de Proyecto Urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación, para formalizar la entrega, totalmente terminada y habilitada, de las vías públicas, alumbrado público, banquetas y áreas de donación municipal.

**Artículo 85.** La Secretaría, 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 la Coordinación de Protección Civil del municipio, y a la Dirección de Seguridad Pública, Vialidad y Tránsito del municipio, los dictámenes de impacto del uso del suelo pretendido y en su caso las medidas de mitigación aplicables a los impactos identificados.

**Artículo 86.** En las áreas de Conservación, los usos de suelo prohibidos serán todos aquellos que aparezcan así señalados en la Matriz de Compatibilidad y Uso del suelo que aparece en el artículo 81 del presente Reglamento, así como aquellos que siendo condicionados, el dictamen de impacto que emita la autoridad competente determine que representan riesgos para la seguridad, salud, integridad de las personas, la disponibilidad de servicios públicos en la zona a la movilidad de las personas.

Así mismo, 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 87.** 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 88.** 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 89.** Solo los usos de suelo considerados como peligrosos o de riesgo, se registrarán 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 90.** 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 91.** 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:
  1. 50 metros a partir del límite del predio en cuestión entre éste y las zonas habitacionales, comerciales y de centros de trabajo;
  2. 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
  3. 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 92.** 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 Secretaría, 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 <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>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; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 11) Terminales o centrales de transporte de carga; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 12) Centros de prevención y readaptación social (penales), reformatorios y similares; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 13) Almacenamiento de vehículos chocados, concesionado por el municipio;
- 14) Industrias altamente riesgosas; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 15) Industrias dedicadas a la explotación y extracción de yacimientos pétreos y minerales incluyendo su transformación a otros productos;
- 16) Industrias pesadas; <sup>[L]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 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 Secretaría definirá los criterios para la fijación de la anchura de estas zonas de salvaguarda.

**Artículo 93.** 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 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, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictamen de impacto de riesgo emitido por la autoridad reguladora competente, además del cumplimiento de las zonas de resguardo señaladas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

**Artículo 94.** 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 propuesta para 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 salvaguarda, 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 re-bombado 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 30 metros desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina.

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 95.** 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., sólo podrán ubicarse en lotes que den frente a la vialidad primaria, colectora y subcolectora, en las zonas de crecimiento, consolidación y mejoramiento y siempre y cuando cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictámen de impacto de riesgo emitido por la autoridad reguladora competente, de las normas Oficiales mexicanas aplicables y del cumplimiento de las zonas de resguardo señaladas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

**Artículo 96.** Los usos de suelo para el Almacenamiento y/o distribución de productos Químicos, Hidrocarburos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados o no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005, Claves 3.20.5. y 3.20.6.; de Industria Inofensiva, Clave 4.2.1.; de Industria Molesta, clave 4.2.2.; de Industria Insalubre o contaminante, clave 4.2.3.; de Industria de procesos Peligrosos, clave 4.2.4., y de compra venta y almacenamiento de artículos y productos para el reciclaje, clave 3.2.8., estarán condicionados a ubicarse en las zonas industriales que contempla el Programa Urbano de Centro de Población correspondiente, principalmente en las zonas previstas para el crecimiento de la ciudad, siempre y cuando se instalen y pongan en operación las medidas de mitigación que señale el dictámen de impacto de riesgo emitido por la autoridad reguladora competente, de las normas Oficiales mexicanas aplicables y del cumplimiento de las zonas de resguardo señaladas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

**Artículo 97.** Los usos de Locales comerciales y de servicios agrupado, clave 2.3.1., de Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio, clave 2.3.2., Gasolineras, clave 2.4.1., de Servicios Automotrices, clave 3.3., de Entretenimiento, clave 3.5., de Deportes y esparcimiento, clave 3.6.,

de Recreación social, clave 3.7, de Seguridad y Justicia, clave 3.11., de Servicios Funerarios, clave 3.13., de Estaciones o talleres de verificación vehicular, clave 3.14.6., las Clínicas y Hospitales generales y de especialidades, clave 3.15.5., Los puestos de Socorro y unidades de Emergencia y Protección Civil, clave 3.15.6., los Centros de integración Juvenil y familiar, clave 3.16.2., los Hogares para indigentes y albergues para migrantes, clave 3.16.4., los Orfanatos, clave 3.16.5., los Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas, clave 3.17.1., las Escuelas Preparatorias, clave 3.18.4., las Escuelas Normales, clave 3.18.5., los Institutos Técnicos y/o académicos especializados, clave 3.18.6., los Institutos Tecnológicos Y las Universidades, clave 3.18.7., los Centros de Investigación, desarrollo e innovación, clave 3.18.11., las Galerías de Arte, clave 3.19.2., los Museos, salas de exposiciones, Pinacotecas, Centros Culturales y Casas de Cultura, clave 3.19.3., y los Acuarios, clave 3.19.4., estarán condicionados a ubicarse en lotes que den frente a vialidades de nivel Primario, Secundarias Colectoras, Secundarias Subcolectoras de Interbarrio, o Secundarias Subcolectoras interiores.

**Artículo 98.** Los usos para Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, tráileres o autobuses, clave 3.14.10., y las terminales de camiones urbanos, foráneos y de carga, clave 3.14.11., estarán condicionados a ubicarse solo en lotes señalados en este Programa Urbano como industriales.

**Artículo 99.** Los usos para venta y almacenaje de autopartes usadas y vehículos chocados deberán ubicarse en lotes ubicados fuera de los límites urbanos del centro de población.

**Artículo 100.** Para el caso de inmuebles o conjuntos urbanos de usos mixtos, todos los usos que se incluyan en los proyectos a autorizar deberán estar incluidos en la licencia que se otorge.

## **TITULO SEXTO.**

### **De las normas de control de densidad y lineamientos de las edificaciones.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Suelo.**

**Artículo 101.** Montemorelos busca ser una ciudad compacta y por lo mismo se permitirá la subdivisión y en algunos casos la densificación de ciertos 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 del Centro Histórico y de Consolidación y se aplicarán las siguientes normas:

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

En la zona de crecimiento tipo D, E, F, G, H, I y N, el tamaño mínimo de lotes podrá ser de solo 98 metros cuadrados. En los lotes con superficie de 98 m2 solo podrá existir una vivienda.

- b. En las zonas de consolidación y mejoramiento, la densidad de vivienda aplicable será como máximo el doble de la densidad existente en cada uno de los sectores del centro de población donde se localice el predio.
- c. 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.
- d. En el caso de los predios habitacionales unifamiliares ubicados en cualesquier zona, 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.
- e. 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.
- f. Para el caso de la vivienda multifamiliar en edificios de departamentos, en todas las zonas, salvo en el Centro Histórico, 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.
- g. En lo relativo a las edificaciones que no sean destinadas para la vivienda, el espacio edificable o coeficiente de ocupación de suelo (COS); el espacio no edificable o coeficiente de absorción del suelo (CAS); el área total de construcción o coeficiente de uso de suelo máximo (CUS); y la altura máxima en número de pisos será la que se presenta en el cuadro siguiente:

**Lineamientos urbanísticos por zona secundaria.**

Zona secundaria	Espacio edificable o coeficiente de ocupación del suelo máximo	Espacio no edificable o coeficiente de absorción del suelo mínimo	Área total de construcción o coeficiente de uso de suelo máximo (CUS)	Altura máxima en número de pisos

	(COS)	(CAS)		
Conservación Centro Histórico.	90%	10%	2	3
Otras zonas de conservación.	Máximo 10%	Mínimo 90%	El resultante de 2 pisos del COS.	2
Consolidación y Póligonos de actuación.	85%	15%	3	6
Crecimiento urbano, no industrial.	75%	25%	2	3
Industrial.	70%	30%	1.5	3
Mejoramiento	80%	20%	2	3

Para los predios ubicados en las zonas de consolidación, los desarrolladores propietarios del suelo interesados en aprovechar el potencial de estas zonas, podrán utilizar estos lineamientos o aumentar el CUS hasta un 25 % adicional, sin modificar el resto de los lineamientos, para lo cual, ya sea conservándolos o aumentando su aprovechamiento, deberán absorber el costo de introducir de nueva infraestructura o la ampliación de la existente, conforme a los mecanismos que la autoridad competente establezca.

**Artículo 102.** Los lotes propuestos en los fraccionamientos o los resultantes de subdivisiones, parcelaciones, retotificaciones, o alguna fusión, deben cumplir con la densidad y tener la superficie mínima que se establece el artículo 101 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 103.** 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 remetimiento mínimo lateral y posterior será de 1.50 metros. Dependiendo de la magnitud de la edificación, la Secretaría podrá exigir remetimientos mayores.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **De los estacionamientos.**

**Artículo 104.** En el Municipio de Montemorelos todas las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos, que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, y debiendo estar ésta totalmente dentro de los predios.

Como mínimo, los cajones a dejar en una edificación serán los resultantes de la aplicación de la Matriz de Cajones de estacionamiento que aparece en el artículo 106 siguiente.

**Artículo 105.** 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 106.** Las normas de dotación de cajones de estacionamiento para los distintos usos del suelo y/o de edificación se presentan en la tabla siguiente:

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>1. Vivienda:</b>	
<b>1.1.1.</b> Vivienda Unifamiliar, en lote individual.	Por los primeros 150m2 de superficie de construcción bruta + 1 cajón adicional por cada 150 m2 adicionales. Hasta un máximo de 5 cajones
<b>1.1.2.</b> Vivienda Multifamiliar (2 o más viviendas por lote)	2 cajones por departamento.
<b>2. Comercio:</b>	
<b>2.1. Tiendas de productos básicos.</b>	
<b>2.1.1.</b> Abarrotes, fruterías, leche y Miscelaneas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.1.2.</b> Carnicerías, tortillerías y panaderías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.2. Tiendas de especialidades.</b>	
<b>2.2.1.</b> Accesorios y Regalos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.2.2.</b> Aparatos eléctricos, muebles y línea blanca.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.2.3.</b> Artesanías, Artículos religiosos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.2.4.</b> Artículos deportivos.	1 cajón @ 30 m2

	construcción.
2.2.5. Artículos médicos y de laboratorio.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.6. Computación, ingeniería, dibujo y artículos fotográficos y cinematográficos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.7. Dulcerías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.8. Farmacias, Herbarios y Boticas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.9. Florerías y Arreglos florales.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.10. Joyerías y Relojerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.11. Jugueterías y Bicicletas.	
2.2.12. Librerías, Revisterías y Papelerías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.13. Marcos y molduras, espejos y lunas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
2.2.14. Mercerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.15. Música grabada, Instrumentos musicales; Venta o renta de videos, películas y videojuegos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.16. Ópticas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.17. Prendas de vestir, pieles y accesorios, calzado; Telas, Alfombras y Cortinas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.18. Ultramarinos, vinos y licores, cigarros, puros y delicatessen.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.19. Producción y Venta de agua purificada.	N/A
2.2.20. Venta de artículos de belleza.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.21. Venta de mascotas, peces y artículos para las mismas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
2.2.22. Venta de plantas naturales.	1 cajón @ 50 m2 terreno.
<b>2.3. Tiendas departamentales, Centros y Plazas Comerciales.</b>	
2.3.1. Locales comerciales y de servicio agrupados. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6,	1 cajón @ 25 m2 construcción.

3.2.7, 3.4.6.).	
<b>2.3.2.</b> Plazas y Centros comerciales, tiendas de departamentos y tiendas de autoservicio. Pueden incluir los sub-géneros: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5.1, 3.9, 3.10.3, 3.14.1, 3.14.3, 3.15.1, 3.17.2, 3.17.3, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.10, 3.18.13, (Excepto los numerales 3.2.6, 3.2.7, 3.4.6).	1 cajón @ 25 m2 construcción.
<b>2.3.3.</b> Mercado popular fijo.	1 cajón @ 5 puestos.
<b>2.3.4.</b> Tiendas de conveniencia.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
<b>2.4. Comercialización de productos explosivos e inflamables.</b>	
<b>2.4.1.</b> Gasolineras.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>2.4.2.</b> Productos químicos, explosivos e inflamables y Fuegos artificiales.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>2.4.4.</b> Unidades de carburación y venta de gas L. P.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>2.5. Venta de materiales.</b>	
<b>2.5.1.</b> Eléctricos y refacciones para aparatos eléctricos domésticos y de oficina.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>2.5.2.</b> Ferreterías, Tlapalerías, Plomerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.5.3.</b> Vidrios y cancelas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>2.5.4.</b> Venta de acero y perfiles metálicos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>2.5.5.</b> Para la construcción y decoración.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.5.6.</b> Venta de productos agropecuarios, forrajes, fertilizantes, insecticidas, etc.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>2.5.7.</b> Maderería.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>2.6. Venta de vehículos automotores, refacciones y accesorios.</b>	
<b>2.6.1.</b> Agencia de Automóviles, Camiones y Motocicletas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>2.6.2.</b> Local de exposición y venta de	1 cajón @ 50 m2

Automóviles y Motocicletas. Nuevos o usados.	construcción.
<b>2.6.3.</b> Local de venta de maquinaria e implementos agrícolas, para la industria, construcción y el campo, etc.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>2.6.4.</b> Refacciones y accesorios automotrices.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>2.6.5.</b> Venta y almacenaje de autopartes usadas y vehículos chocados.	1 cajón @ 200 m2 de terreno.
<b>3. Servicios:</b>	
<b>3.1. Servicios personales.</b>	
<b>3.1.1.</b> Agencias de viajes.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.2.</b> Estudios fotográfico.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.3.</b> Reparación y/o boleado de calzado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.4.</b> Alquiler de vehículos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.5.</b> Cerrajerías.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.1.6.</b> Cibercafés.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.1.7.</b> Alquiler de sillas, mesas y loza.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.1.8.</b> Alquiler de ropa.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.9.</b> Lavanderías, tintorerías, planchadurías.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.1.10.</b> Sastrerías y talleres de costura y arreglos de ropa.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.1.11.</b> Salas de masajes terapéuticos, quiroprácticos y fisiátricos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.1.12.</b> Peluquería, estéticas, salas de belleza y spa.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.1.13.</b> Depilación, tatuajes, aretes y perforaciones.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.1.14.</b> Sanitarios Públicos.	N/A
<b>3.1.15.</b> Alquiler de bicicletas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.2. Servicios a empresas y particulares.</b>	
<b>3.2.1.</b> Imprentas y Encuadernaciones.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.2.2.</b> Limpieza de oficinas, hogares e industria.	1 cajón @ 40 m2 construcción.

3.2.3. Maquila y plotteo de planos y Centros de copiado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.4. Reparación y mantenimiento de aparatos electrodomésticos, de oficina y computadoras.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.5. Reparación y Tapicería de muebles.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.2.6. Servicios de Fumigación.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.2.7. Empresas constructoras con areas de almacenaje de materiales, o maquinaria.	1 cajón @ 30 m2 construcción + 1 cajón @ 50 m2 terreno.
3.2.8. Compra, venta, recolección y almacenamiento de articulos y productos para el reciclaje.	1 cajón @ 100 m2 de terreno.
<b>3.3. Servicios Automotrices.</b>	
3.3.1. Negocios de alineación, balanceo, venta y montaje de Llantas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.2. Talleres de enderezado, pintura, y/o modificación de vehículos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.3. Talleres eléctricos, mecánico automotriz y aire acondicionado.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.4. Talleres de Reparación y mantenimiento de tráileres.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.5. Negocios de tapicería automotriz.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.3.6. Lavado de autos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.7. Lavado y engrasado de autos y camiones.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.3.8. Vulcanizadoras.	1 cajón @ 50 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**

Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
3.3.9. Negocios de venta, instalación y carga de acumuladores.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.3.10. Negocios de venta y reparación de parabrisas.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.4. Alimentos y bebidas.</b>	
3.4.1. Restaurantes formales, Cafeterías y de Comida rápida.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.4.2. Comida casera para llevar, Antojitos, Taquerías y Fondas.	1 cajón @ 25 m2 construcción.

<b>3.4.3.</b> Refresquerías, Neverías y Paletterías.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.4.4.</b> Bares, Cantinas y restaurantes-bar.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.4.5.</b> Depósitos de venta de Cerveza y Bebidas alcohólicas, para llevar.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
<b>3.4.6.</b> Servicar.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.5. Entretenimiento.</b>	
<b>3.5.1.</b> Auditorios, teatros, cines.	1 cajón @ 12 butacas
<b>3.5.2.</b> Salas o centro de Espectáculos, salones de conciertos, centros de convenciones.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.5.3.</b> Discotecas y salones de baile.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.5.4.</b> Centros nocturnos.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.5.5.</b> Autocinemas.	N/A
<b>3.6. Deportes y esparcimiento.</b>	
<b>3.6.1.</b> Boliche, billares, pista o areas de patinaje, area de juegos de maquinitas y videojuegos, instalaciones para escaladas.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.6.2.</b> Gimnasios, estudios de danza, yoga, aeróbicos y enseñanza de artes.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.6.3.</b> Juegos mecánicos.	1 cajón @ 50 m2 terreno.
<b>3.6.4.</b> Canchas deportivas.	Sujeto a instalaciones por construir.
<b>3.6.5.</b> Estadios, arenas deportivas.	1 cajón @ 5 asientos.
<b>3.6.6.</b> Centros o clubes deportivos (albercas, canchas, etc.).	Sujeto a instalaciones por construir.
<b>3.6.7.</b> Campos de equitación, galgódromos, hipódromos, lienzo charro, plazas de toros, palenques, velódromo/ciclódromos.	1 cajón @ 5 asientos.
<b>3.6.8.</b> Campos de gotcha.	1 cajón @ 1000 m2 terreno.
<b>3.6.9.</b> Campos de golf, campos de entrenamiento deportivo, campos de tiro.	1 cajón @ 1000 m2 terreno.
<b>3.7. Recreación social.</b>	
<b>3.7.1.</b> Clubes sociales.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.7.2.</b> Salones para fiestas y eventos sociales.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
<b>3.7.3.</b> Salones para fiestas infantiles.	1 cajón @ 15 m2 construcción.

<b>3.8. Alojamiento.</b>	
3.8.1. Casas de asistencia y Casa de Huéspedes.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.2. Hostales y Posadas.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.3. Suites ejecutivas y cuartos o habitaciones de renta tipo Airbnb.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.4. Hoteles de 3 estrellas y menos.	1 cajón por habitación rentable.
3.8.5. Hoteles de 4 estrellas y más. Hoteles Boutique.	2 cajones por habitación rentable.
3.8.6. Moteles.	1 cajón por habitación rentable.
<b>.9. Administración Privada.</b>	
3.9.1. Bancos, Casas de bolsa, Oficinas de atención al público de Afores, Caja de ahorros y Servicios financieros, Fianzas y seguros.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.9.2. Cajas generales de bancos o empresas financieras.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.9.3. Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de prestamos.	1 cajón @ 15 m2 construcción.
3.9.4. Oficinas administrativas de profesionistas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.9.5. Notarias.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.9.6. Oficinas Corporativas de empresas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento.**

Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>3.10. Administración Pública.</b>	
3.10.1. Consulados y Embajadas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.2. Edificios de Sindicatos y Partidos Políticos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.3. Oficinas de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.10.4. Oficinas de Organismos Descentralizados.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
3.10.5. Oficinas del Registro Civil.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11. Seguridad y Justicia.</b>	
3.11.1. Casetas de vigilancia policiaca.	1 cajón @ 30 m2

	construcción.
<b>3.11.2.</b> Estaciones o cuarteles de Policía y Tránsito.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11.3.</b> Cuartel o estaciones de Protección civil y de Bomberos.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11.4.</b> Centros de rehabilitación social y adicciones.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.11.5.</b> Centros de readaptación social (Juvenil y Adultos).	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11.6.</b> Juzgados, Tribunales y Ministerios Públicos.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
<b>3.11.7.</b> Oficinas e instalaciones de Seguridad Privada.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.11.8.</b> Instalaciones de empresas de Traslado de valores.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.12. Servicios Religiosos.</b>	
<b>3.12.1.</b> Seminarios, Conventos o Internados de religiosos.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>3.12.2.</b> Templos, capillas y lugares o espacios de culto.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
<b>3.12.3.</b> Salones de eventos religiosos y casas Parroquiales.	1 cajón @ 25 m2 construcción.
<b>3.13. Servicios Funerarios.</b>	
<b>3.13.1.</b> Funerarias y Capillas de Velación.	1 cajón @ 250m2 construcción.
<b>3.13.2.</b> Crematorios para humanos o para mascotas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.13.3.</b> Columbarios / Osarios y Áreas de nichos para colocar cenizas de difuntos.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.13.4.</b> Panteones y Cementerios.	1 cajón @ 100 m2 terreno.
<b>3.14. Comunicación y Transporte.</b>	
<b>3.14.1.</b> Agencia u oficinas de correos y/o Telégrafos.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.14.2.</b> Centrales de Telefonía, Telemercadeo o Centros de contacto.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.14.3.</b> Centros de distribución y/o oficinas de mensajería y paquetería.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
<b>3.14.4.</b> Estaciones de TV y/o Radio.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.14.5.</b> Estudios de grabación de audio o video.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>3.14.6.</b> Estaciones o talleres de verificación vehicular.	Sujeto a instalaciones por construir.
<b>3.14.7.</b> Bases o centrales de taxis.	Sujeto a instalaciones por construir.

<b>3.14.8.</b> Helipuertos.	Sujeto a instalaciones por construir.
<b>3.14.9.</b> Estacionamientos públicos o privados. (Autos)	N/A
<b>3.14.10.</b> Pensiones o estacionamientos para camiones de carga, trailers o autobuses.	N/A
<b>3.14.11.</b> Terminales de camiones de transporte urbano, foráneo y de carga.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.15. Salud.</b>	
<b>3.15.1.</b> Consultorios dentales, Psicológicos, Médico tradicional y de Medicina alternativa.	1 cajón por consultorio.
<b>3.15.2.</b> Laboratorio de análisis clínicos, médicos, dentales, radiología, ultrasonido, resonancias, etc.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.15.3.</b> Centros de salud, Dispensarios, Unidades médicas y Centros geriátricos.	1 cajón por consultorio.
<b>3.15.4.</b> Clínicas y Hospitales generales y de especialidades.	4 cajones por cama.
<b>3.15.5.</b> Puestos de socorro (Cruz verde, Cruz roja) y Unidades de Emergencia y/o Protección Civil.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.16. Asistencia Social.</b>	
<b>3.16.1.</b> Asilos o estancias de ancianos, casas de reposo.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.16.2.</b> Centros de integración juvenil y familiar.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.16.3.</b> Guarderías, Casa cunas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.16.4.</b> Hogares para indigentes y Albergues para migrantes.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>3.16.5.</b> Orfanatos.	1 cajón @ 100 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>3.17. Asistencia Animal.</b>	
<b>3.17.1.</b> Centros antirrábicos, perreras municipales o refugios de mascotas.	1 cajón @ 100 m2 construcción.
<b>3.17.2.</b> Consultorios veterinarios, Estancias, y Clínicas veterinarias.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>3.17.3.</b> Salones de corte y estética para mascotas.	1 cajón @ 40 m2 construcción.

<b>3.18. Educación.</b>	
3.18.1. Jardines de niños, Estancias infantiles.	1 cajón por aula.
3.18.2. Escuelas Primarias.	1.5 cajones por aula.
3.18.3. Escuelas Secundarias.	2 cajones por aula.
3.18.4. Escuelas Preparatorias.	5 cajones por aula.
3.18.5. Escuelas Normales.	5 cajones por aula.
3.18.6. Institutos técnicos y/o académicos especializados.	7 cajones por aula.
3.18.7. Institutos Tecnológicos y/o Universidades.	9 cajones por aula
3.18.8. Locales para Asesorías académicas en todos los niveles.	3 cajones por aula.
3.18.9. Centros de actualización profesional.	3 cajones por aula.
3.18.10. Centros de educación a distancia.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.18.11. Centros de investigación, desarrollo e innovación.	1 cajón @ 20 m2 construcción.
3.18.12. Escuelas de educación especial.	2 cajones por aula.
3.18.13. Escuelas de idiomas, artes y/o oficios.	3 cajones por aula.
<b>3.19. Cultura.</b>	
3.19.1. Bibliotecas, Hemerotecas.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
3.19.2. Galerías de arte, de Restauración y/o Curadurías de arte.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.19.3. Museos, Salas de exposiciones, Pinacoteca, Centros culturales, casas de cultura.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
3.19.4. Acuarios.	
3.19.5. Zoológicos.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>3.20. Almacenamiento.</b>	
3.20.1. Mini bodegas.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.2. De productos inocuos, no inflamables y que no emiten a la atmosfera sustancias de ningún tipo.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.3. De productos alimenticios.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.4. De mobiliario y otros productos de madera de facil consumo por el fuego.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
3.20.5. De productos Químicos, o Petroquímicos, Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, tóxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de	1 cajón @ 200 m2 construcción.

manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	
<b>3.20.6.</b> De productos químicos no listados en la NOM- 052- SEMARNAT- 2005.	1 cajón @ 200 m2 construcción.
<b>4. Industria.</b>	
<b>4.1. Microindustria inofensiva hasta 10 empleados.</b>	
<b>4.1.1.</b> Elaboración de pasteles, dulces, paletas de hielo, mermeladas, salsas y demás productos alimenticios caseros.	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>4.1.2.</b> Elaboración de Artículos de vidrio o cerámica.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>4.1.3.</b> Elaboración de Joyerías y Orfebrerías.	1 cajón @ 30 m2 construcción.
<b>4.1.4.</b> Pailerías, Tornos, Afiladurias, Fresadoras, Rectificadoras, Herrería, Soldadura,	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>4.1.5.</b> Carpinterías y Ebanistería.	1 cajón @ 40 m2 construcción.
<b>4.1.6.</b> Peleterías y Talabarterías	1 cajón @ 50 m2 construcción.
<b>4.1.7.</b> Taller de Taxidermia.	1 cajón @ 50 m2 construcción.

**Dotación de cajones de estacionamiento por giro de uso de suelo.**  
Continuación...

<b>Usos y Destinos del suelo:</b>	<b>Cajones de estacionamiento.</b>
<b>4.2. Industria ligera o pesada.</b>	
<b>4.2.1.</b> Industria inofensiva. Aquella que no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no produce destellos luminosos, vibraciones o ruido o si los produce están dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes sin necesidad de equipos especiales, no consume más de 750 Kvas. de energía eléctrica no requiere transporte ferroviario dentro del predio	1 cajón @ 200 m2 construcción.
<b>4.2.2.</b> Industria Molesta. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden ocasionar daños a la salud o a la propiedad, o bien, aquellas que pueden atraer insectos o	1 cajón @ 150 m2 construcción.

roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que pueden ocurrir a cualesquier hora del día o de la noche.	
<b>4.2.3.</b> Industria Insalubre o contaminante. La que por los procesos que en ella se realizan, la materia prima o los productos que se elaboran, pueden generar vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, y/o ruidos que pueden alterar el equilibrio del ambiente o la incorporación a la atmosfera de sustancias extrañas que perjudican directa o indirectamente a la salud humana y al medio ambiente.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>4.2.4.</b> Industria de procesos Peligrosos. Que incluye el manejo de productos Corrosivos, Reactivos, Explosivos, Inflamables, toxicos ambientales, o Biológicos infecciosos o sujetos a condiciones particulares de manejo, listados en la NOM- 052- SEMARNAT-2005. Pueden causar daños de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.	1 cajón @ 150 m2 construcción.
<b>5. Espacios Abiertos y Áreas Verdes.</b>	
<b>5.1. Espacio Público.</b>	
<b>5.1.1.</b> Jardines, Parques, Explanadas, y Plazas.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>5.1.2.</b> Parques urbanos.	1 cajón @ 200 m2 terreno.
<b>5.1.3.</b> Centros deportivos.	Sujeto a instalaciones por construir.

**Artículo 107.** De acuerdo con el artículo 361 de la Ley, en las autorizaciones que se otorgan, el número de cajones de estacionamiento requeridos, conforme los factores previstos en el Programa y en el presente Reglamento de zonificación, se podrán disminuir como medida de flexibilidad y dependiendo de la complejidad y tamaño de los proyectos presentados, hasta los siguientes porcentajes:

- a) Predios habitacionales unifamiliares, multifamiliares y/o mixtos del segmento de interés social: .....hasta 50%, cincuenta por ciento;

- b) Predios habitacionales unifamiliares, multifamiliares y/o mixtos del segmento medio y residencial:.....hasta 35%, treinta y cinco por ciento;
- c) Predios comerciales y/o de servicios múltiples agrupados:.....hasta 35%-treinta y cinco por ciento.
- d) Predios de Servicios e Industriales..... hasta 35%, treinta y cinco 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 108.** Los centros comerciales, inmuebles 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 y 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 en este tipo de inmuebles, 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 Secretaría el cumplimiento del estacionamiento requerido por el nuevo uso, antes de proceder a la ocupación del inmueble con el nuevo giro.

**Artículo 109.** 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 esta área exclusiva, ubicada dentro del predio.

**Artículo 110.** Los lotes, predios o edificaciones cuyos uso originen un alto flujo vehicular, de acuerdo a la lista que aparece en este artículo, o a juicio de la autoridad competente de este municipio en materia de vialidad y tránsito, deben resolver en el interior del predio, mediante vestíbulos para vehículos, los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas de tal manera que no causen congestionamiento en la vía pública 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:

<b>GIRO:</b>
Multifamiliar vertical
Tiendas de conveniencia.
Gasolineras.

Centro nocturno, o 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 111.** 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 112.** En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento solo podrá ser hacia la vialidad de mayor jerarquía.

**Artículo 113.** Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse con árboles de la región.

**Artículo 114.** La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación donde se ubique un estacionamiento de vehículos, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 metros.

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 115.** 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.

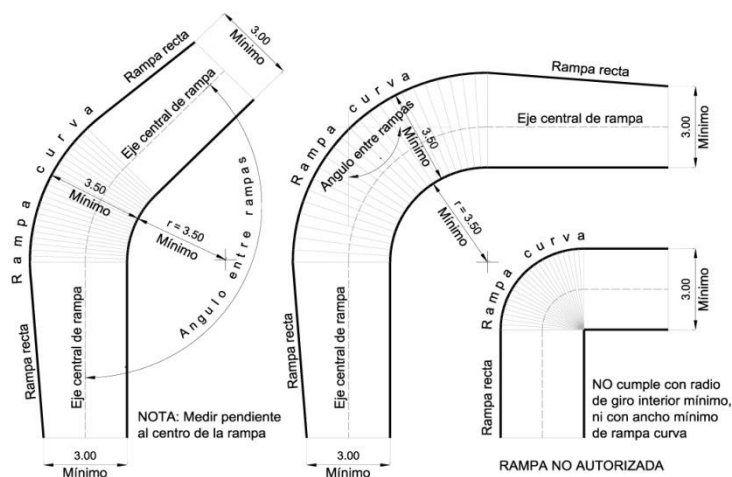
Todas las edificaciones deben tener espacio para los cajones de estacionamiento con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

<b>DIMENSIONES MÍNIMAS PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO</b>						
<b>ÁNGULO</b>	<b>CAJONES NORMALES</b>			<b>CAJONES PARA VEHÍCULOS COMPACTOS</b>		
<b>(x)</b>	<b>ANCHO (A)</b>	<b>LARGO (B)</b>	<b>HORIZONTAL (C)</b>	<b>ANCHO (A)</b>	<b>LARGO (B)</b>	<b>HORIZONTAL (C)</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

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

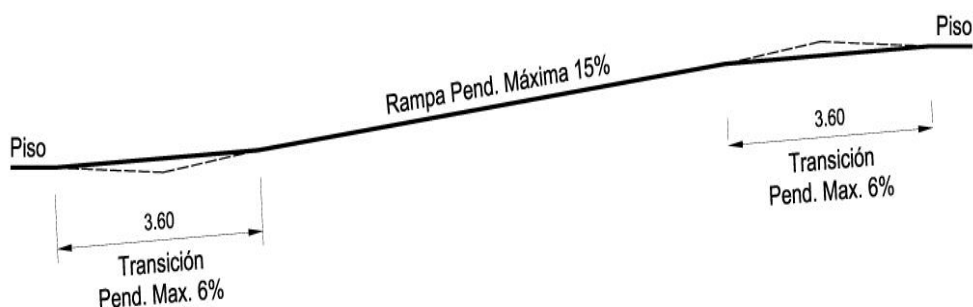
**Artículo 116.** En las edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares las rampas de circulación vehicular tendrán un ancho mínimo por cada sentido de circulación de 3 metros en sus porciones rectas y de 3.5 metros en sus porciones curvas, cuando estas conecten 2 rampas rectas con un ángulo 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 metros como mínimo.

## Diseño de rampas vehiculares.



**Artículo 117.** 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 banqueta con una pendiente máxima del 6%. La longitud mínima de la transición será de 3.60 metros. 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 118.** Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada conjuntamente como rampa y como estacionamiento, con cajones de estacionamiento ubicados sobre la rampa, su pendiente no podrá ser mayor del 6%.

**Artículo 119.** 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 tabla siguiente:

### 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 120.** 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 121.** Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas tendrán un ancho mínimo de 3.80 metros y un largo mínimo de 5 metros.

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.

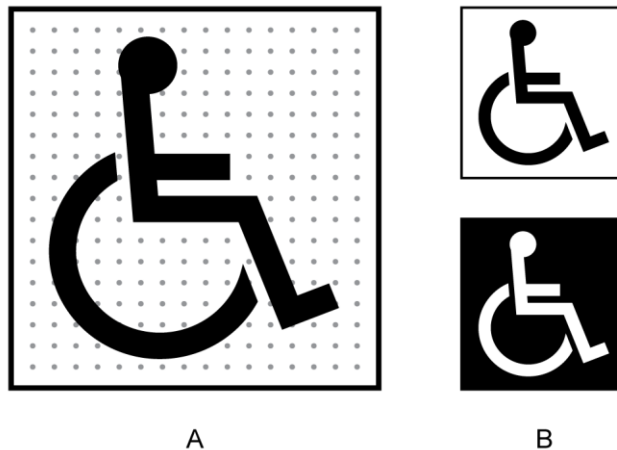
Ningún cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas podrá tener una pendiente mayor del 6%.

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



A

B

### CAPITULO TERCERO.

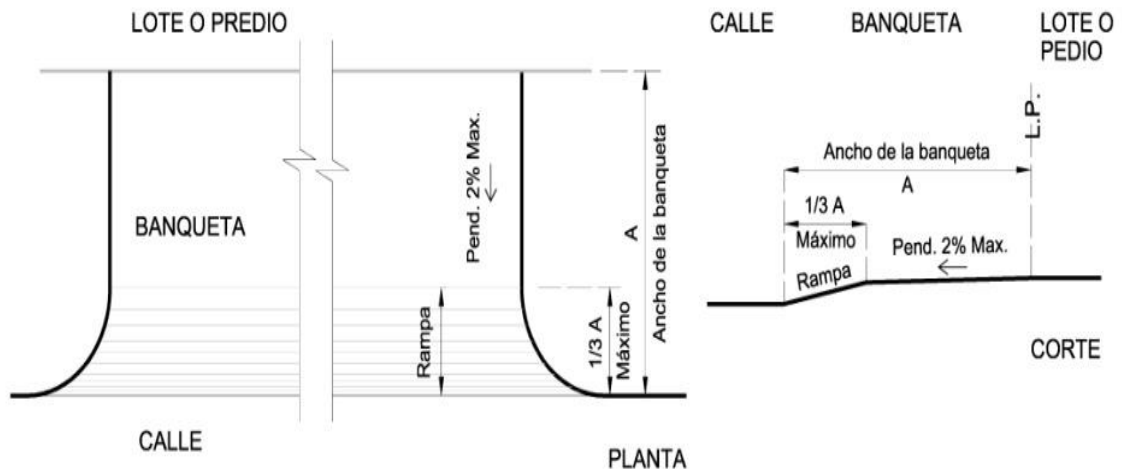
#### De las banquetas, cortes a la banqueta y rampas de acceso a las edificaciones.

**Artículo 122.** Las banquetas deben cumplir con las dimensiones previstas en el artículo 169 la Ley, para cada tipo de vialidad.

**Artículo 123.** 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.

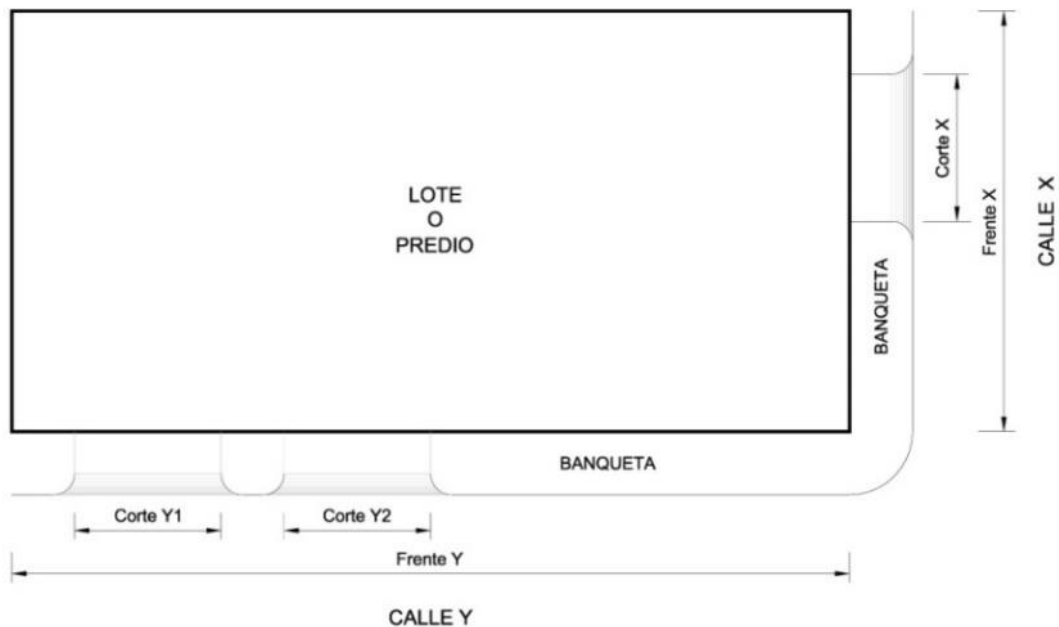
**Artículo 124.** Las rampas que se ubiquen en cortes a la banqueta no deben exceder más de un tercio del ancho de la banqueta. El resto de la banqueta, con o sin rampa, debe tener una pendiente igual o menor al 2% medida perpendicular al límite de propiedad y hacia la calle.

**Figura 135.1 Rampas en cortes a la banqueta**



**Artículo 125.** 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 20 metros o menos.

**Figura 136.1 Cortes a la banqueta**



LONGITUD PERMITIDA DE CORTES A LA BANQUETA PARA CADA FRENTE:

Para frente X:  $(\text{Corte X}) < (\text{Frente X}/2)$

Para frente Y:  $(\text{Corte Y1} + \text{Corte Y2}) < (\text{Frente Y}/2)$

**Artículo 126.** 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 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 127.** 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 124 del presente Reglamento.

**Artículo 128.** Queda prohibido que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta.

## **TITULO SEPTIMO.**

### **De los estudios de impacto ambiental, impacto urbano regional, de movilidad y otros.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Estudios de Impacto ambiental.**

**Artículo 129.** 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 130.** 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 131.** 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 132.** Los estudios de impacto ambiental serán elaborados por el promotor, desarrollador, o promoventes 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 133.** 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 134.** 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.**

### **De los estudios de Impacto urbano regional.**

**Artículo 135.** 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 m<sup>2</sup>-Ochenta Mil Metros Cuadrados de construcción.
- 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 136.** Los dictámenes de impacto urbano regional se presentarán a la Secretaría Estatal, la que en un plazo no mayor de treinta días hábiles, de acuerdo a lo planteado por la Ley, deberá emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley.

**Artículo 137.** 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.**

### **De los estudios de movilidad.**

**Artículo 138.** Tratándose de solicitud para licencias de construcción de fraccionamientos, Conjuntos Urbanos y para obras de edificación catalogadas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Montemorelos como de los Tipos VII, VIII y IX, se requerirá la presentación del estudio de movilidad. También, 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 m<sup>2</sup> 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 dentro del predio.

## **CAPITULO CUARTO.**

### **De los Estudios hidrológicos y acciones a realizar en materia pluvial.**

**Artículo 139.** 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 del municipio, ubicados en las zonas que presentan características o condiciones de riesgo hidrometeorológico identificadas en algún Plan o Programa urbano aplicable, 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 100-cien 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 georeferenciado actualizado del predio, en formato digital, formulado máximo un año antes de la fecha de solicitud de la licencia, presentando la altimetría del lugar con equidistancias entre curvas de nivel a cada 1.0 metro -Un metro.
- 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 ó 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 ó desnivel de la superficie del terreno.

**Artículo 140.** 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 5- cinco años a partir de la fecha de recepción por parte de la autoridad municipal correspondiente.
- II. Establecer estructuras reguladoras y disipadoras de energía en escurrimientos donde no se tenga continuidad de obras pluviales aguas abajo y que representen problemas de afectación por inundación y acarreo de sedimentos.
- III. Construcción ó colocación de alcantarillas hidráulicas con variabilidad en su sección, en los puntos de intersección del escurrimiento con respecto a las vialidades.
- IV. Mantener y respetar los cauces de escurrimientos de cañadas sin enductar, a menos que el estudio así lo indique y salvo la aprobación de las autoridades correspondientes.
- V. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén por encima de la elevación media de la cuenca, deberán contar con un

estudio geotécnico y/o geológico que defina la profundidad de la roca consolidada y la estratigrafía de los suelos, su continuidad y sus propiedades mecánicas. Lo anterior es para dar lugar a un adecuado diseño de la cimentación de estos.

- VI. Establecimiento de sistemas de retención para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, uso industrial, etc., 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 bombes y proyectos de rasantes adecuados.
- VIII. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos.
- IX. 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 141.** 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 y se conduzca hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio.

**Artículo 142.** 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 143.** 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 144.** Las personas que actúen en contravención a las disposiciones anteriores, 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 OCTAVO.**

### **De los fraccionamientos, conjuntos urbanos y demas acciones de crecimiento urbano.**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

##### **Clasificacion.**

**Artículo 145.** De acuerdo con lo planteado en el artículo 206 de la Ley, el fraccionamiento y la urbanización del suelo deberán cumplir con lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano u ordenamiento territorial de nivel municipal aplicables, además de lo que determinen las disposiciones que aparecen en los Reglamentos municipales aplicables.

Para los efectos de este Reglamento, en el municipio de Montemorelos, Nuevo León los fraccionamientos se clasifican de la siguiente forma:

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

**Artículo 146.** Solo podrá denominarse fraccionamiento la acción de crecimiento urbano, consistente en la urbanización del suelo con apertura de vías públicas o privadas.

Cuando en un fraccionamiento habitacional se realiza la urbanización de los lotes y la construcción de las viviendas en forma simultánea, se le denominará fraccionamiento habitacional simultáneo.

En este municipio de Montemorelos todos los fraccionamientos urbanos serán de urbanización inmediata, pudiendo ser de propiedad privada individual o de régimen en condominio. Todos los fraccionamientos campestres deberán ser de urbanización inmediata y solo con régimen de Condominio horizontal.

En las áreas urbanas del municipio no podrán autorizarse fraccionamientos campestres.

**Artículo 147.** Cuando en un fraccionamiento se realiza de manera conjunta la urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, se le denominará Conjunto Urbano.

**Artículo 148.** 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 Funerario.
- V. Conjunto Urbano Turístico;
- VI. Conjunto Urbano Mixto; y
- VII. Conjunto Urbano Recreativo.

**Artículo 149.** Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno con diversidad de locales y usos, con o 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 150.** Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones I al IV del artículo 145 y/o Conjuntos urbanos señalados en las fracciones I al VI del artículo 148 de este Reglamento de Zonificación, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización e instalaciones:

- I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes contra incendios, 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 Secretaría, de acuerdo con el plan o lineamientos para el manejo integral de aguas pluviales de la ciudad, 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;

- 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 nuevo fraccionamiento deberán de ser subterráneas, excluyendo las líneas troncales;
- V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema ahorrador de energía, del tipo LED 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 Secretaría. 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 construcción de la vialidad primaria de la ciudad que se requiera para el acceso al nuevo desarrollo.
- IX. 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;
- X. Donde se cuente con abastecimiento, la red general de gas para el consumo doméstico;
- XI. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana o urbanizada;
- XII. Las obras y provisiones necesarias para facilitar y garantizar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de bicicletas en las vías públicas;
- XIII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, conforme a los lineamientos que señale la Secretaría y señalados en la autorización del proyecto urbanístico correspondiente presentado por el fraccionador;
- XIV. Las redes generales para la telefonía, internet y televisión por cable, las cuales deberán ser subterráneas;
- XV. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo urbanístico y calendario de obra que se acuerde con la Secretaría y éstas no podrá excederse de cinco años a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;
- XVI. 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;
- XVII. 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; y

- XVIII. Las construcciones aledañas a las cañadas o cauces principales, que estén o vayan estar 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 estas.
- XIX. Las instalaciones de cableados eléctricos y para las telecomunicaciones deberán ser subterráneas y su manejo deberá atender a lo dispuesto en el Decreto número 392, expedido por la LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado libre y soberano de Nuevo León, el 10 de mayo del 2023, en relación con las modificaciones realizadas a la Ley de Protección Civil de Estado de Nuevo León.

**Artículo 151.** Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al VIII del artículo 145 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 o plantas 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 lo planteado por el desarrollador e incluido en la autorización correspondiente;
- VI. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme a los lineamientos que autorice la Secretaría;
- VII. La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate.
- VIII. La instalación de los contenedores de basura para uso de los residentes y la propuesta del sistema de recolección de la misma, así como los convenios, contratos o cartas compromiso de las empresas especializadas para la disposición final de los desechos.

**Artículo 152.** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano del tipo fraccionamiento o urbanización del suelo, la subdivisión o parcelación de predios o la construcción de edificaciones en terrenos no incluidos en un fraccionamiento debidamente autorizado e integrado a la ciudad, 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 153.** 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 <sup>CE</sup><sub>SEP</sub> de agua;
- VI. En el caso de que el área de Cesión esté integrada por varios polígonos, estos deberán tener una superficie mínima de 1,000-un mil metros cuadrados cada predio a donar.
- VII. Podrán tener cualquier forma geométrica y al menos uno de los frentes del predio deberá ser de 30 metros o más.
- VIII. Deberán de tener, como mínimo, la misma calidad y características de vegetación y pendiente del suelo, que las que tenga el promedio del área que forme el fraccionamiento completo.
- IX. Deberá evitarse ceder áreas en camellones o que formen parte de la vialidad del desarrollo;
- X. 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;
- XI. Deberán contar con infraestructura y sistema de captura, filtrado y conservación del agua de lluvia, incluyendo su infraestructura de redes para el riego de árboles y jardines, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, señalización, bancas y sitios de descanso, bebederos, áreas sombreadas en al menos 30% de la superficie del predio, contar con accesibilidad universal, contar con estacionamiento para bicicletas, contar con pavimento y banquetas hasta el 25% de la superficie, deberá estar habilitado para al menos tres usos, deben tener áreas ajardinadas y arboles de especies nativas y/o endémicas, que minimicen el mantenimiento y el uso de agua para riego, contar con recipientes para el depósito de basura, y contar al menos, con un módulo de servicios sanitarios para hombres y para mujeres.
- XII. Las banquetas y andadores deberán tener un ancho mínimo de 2.5 metros y con acabado antiderrapante. Así mismo, deberán contar con rampas para uso de personas con discapacidad motriz, mismas que garanticen el acceso universal a los espacios públicos.
- XIII. Las plazas podrán tener hasta el 50% de áreas verdes y el restante 50% de explanadas con mobiliario urbano, tales como bancas, depósitos de basura, luminarias, esculturas, foros y similares.

- XIV. Los parques 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 espacio para estacionamiento de vehículos automotores y para bicicletas.
- XVI. En el caso de no contar con árboles ya existentes, se deberán sembrar un árbol por cada 25 -veinticinco metros cuadrados de terreno, con un diámetro del tronco mínimo de 4 pulgadas de diámetro, además de arbustos y plantas de la región de bajo consumo de agua.
- XVII. La ubicación del arbolado deberá proporcionar sombra a andadores y banquetas, así como una buena imagen estética;
- XVIII. En caso de incluir pastos, éstos deberán ser resistentes a la sequía y de bajo consumo de agua.
- XIX. Se deberán incluir sistemas, depósitos o lagunas para captar el agua de lluvia, misma que deberá formar parte del sistema de riego de las áreas verdes, el cual deberá de ser parte de las áreas y sistemas a entregar.
- XX. Deberán estar debidamente comunicadas con el resto de la ciudad, a través de las vías peatonales y ciclistas de la ciudad.
- XXI. No podrán incluirse áreas de cesión ubicadas en cañadas, con escurrimientos importantes calculados para períodos de retorno pluvial a 100-cien años.
- XXII. No se aceptarán terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados para los destinos y equipamiento urbano público que señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- XXIII. Las áreas de donación deberán ubicarse en el área central de los nuevos desarrollos.

**Artículo 154.** Como un mecanismo para poder financiar la adquisición de áreas para ser utilizadas como reserva territorial municipal, y en base a lo planteado por la fracción III del artículo 54 de la Ley Federal, la Administración Municipal solicitará a los desarrolladores inmobiliarios de la zona industrial, a los desarrolladores de predios baldíos no incluidos en fraccionamientos autorizados, a los promotores de Conjuntos Urbanos, para estos hasta el 50% de la superficie de donación que le corresponda, a los desarrolladores de fraccionamientos campestres en todo el territorio municipal, estos últimos en un máximo del 50% de la superficie de donación que le corresponda, y a los promoventes de subdivisiones y parcelaciones de terrenos, el que la cesión de áreas municipales a la que están obligados de acuerdo al artículo 210 y 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se realicen en efectivo, mismo que se deberá integrar a un fideicomiso público, operado por un área administrativa que se denominará

Dirección de Administración de Reservas Territoriales para la ciudad, la cual formará parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal.

La Dirección de Administración de Reservas Territoriales para la ciudad será la responsable de utilizar los fondos del fideicomiso para la compra de los terrenos que integrarán la reserva territorial del municipio.

Toda compra de predios que se realice para su incorporación a la Reserva Territorial Municipal, deberá contar con la aprobación del R. Ayuntamiento municipal. Además, el dinero de este fideicomiso solo podrá ser utilizado para la compra de predios que formarán la reserva urbana del municipio.

**Artículo 155.** La autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, además de las disposiciones 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 156.** Las medidas y condiciones para autorizar nuevos fraccionamientos o desarrollos inmobiliarios en las áreas consideradas por el programa urbano vigente para el crecimiento y/o densificación de la ciudad serán las siguientes:

1. Todo proyecto presentado para su autorización deberá de cumplir con todas las disposiciones, normas y requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el presente programa de desarrollo urbano y en los reglamentos municipales vigentes en la materia.
2. Los predios se desarrollarán mediante la modalidad de urbanización inmediata, incluyendo toda la infraestructura necesaria conforme a la normativa y requerimientos de los distintos organismos prestadores de los servicios públicos.
3. Los predios a desarrollar deberán de colindar, al menos en uno de sus lados, con áreas ya urbanizadas. Los desarrollo existentes con los que colinden deberán estar totalmente urbanizados, debiendo estar ocupados, como mínimo, el 50% de sus lotes o viviendas.
4. Para el caso de proyectos de urbanización que incluyan varias etapas, se podrá autorizar a nivel de anteproyecto el desarrollo completo, pero cada etapa deberá autorizarse en su etapa de proyecto ejecutivo de manera independiente, y solo cuando los sectores ya autorizados estén totalmente terminados, incluyendo todas sus obras incluidas, y las áreas municipales entregadas.
5. No podrán existir zonas o predios sin urbanizar, entre la zona urbanizada de la ciudad y los nuevos desarrollos habitaciones o conjuntos urbanos por autorizar.
6. Contar con el escrito de factibilidad para contar con los servicios de agua potable y drenaje sanitario, emitido por la empresa prestadora del servicio, así como de los servicios de energía eléctrica emitido por la CFE. En el

caso de contar con un pozo de agua para la prestación de los servicios de agua potable, se deberá contar con el permiso para la explotación de dicho pozo por parte de la Conagua y que este sea entregado para su operación a la empresa oficial prestadora del servicio.

7. Desarrollar y contar con la vialidad primaria completa que asegure una adecuada movilidad e integración de la ciudad, de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a. Si frente o junto al predio se ubica uno o más predios sin desarrollar, del mismo, o de distinto propietario, y considerando que dichos predios se ubican en las áreas de crecimiento y que requiere para su funcionamiento la misma vialidad, pero que éstos no se incluye en la licencia o permiso solicitado, se deberá considerar la habilitación de la mitad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - b. Si frente o junto al predio se ubica uno o más predios de distinto o del mismo propietario, pero este o estos predios no se encuentran incluidos en las áreas de crecimiento de la ciudad, se deberá habilitar la totalidad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - c. Si la vialidad se ubica totalmente dentro de los terrenos del desarrollo para el que se está solicitando licencia o permiso, se deberá habilitar la totalidad de la sección prevista para dicha vialidad en el presente Programa Urbano, llevada hasta su conexión con otra vialidad principal existente, funcionando.
  - d. Si los terrenos que se pretende desarrollar se ubican en la zona **F** de crecimiento de la ciudad, se deberá de habilitar la totalidad de la nueva vialidad principal de la zona, identificados con los números de tramo siguientes: T17, T18, T20, T21 y T22, de la Vialidad Secundaria Subcolectora Interbarrios.
  - e. El desarrollo de la vialidad deberá incluir la solución de los cruceos incluidos y de su entronque o integración con la vialidad principal a la que se conecte.
  - f. Los predios que no colinden o sean afectados por una vialidad principal, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio, podrán desarrollarse sin requisitos de habilitar alguna vialidad principal.
  - g. En caso de dudas sobre el criterio a aplicar, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio deberá formular un dictamen específico sobre la vialidad principal que le correspondería habilitar para poderse desarrollar cualesquier proyecto inmobiliario.
8. Atender cabalmente los lineamientos urbanísticos para el predio en cuestión, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

municipal, para las etapas de factibilidad, de uso de suelo o de fijación de lineamientos.

9. Todo nuevo fraccionamiento o conjunto urbano que se pretenda desarrollar deberá cumplir con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León.
10. Que la vialidad de los proyectos que se pretenda desarrollar, tengan un ancho mínimo, para las calles locales, de 14.00 metros.

**Artículo 157.** 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 para los fraccionamientos, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 218 y 226 de la Ley.

**Artículo 158.** La autorización de fraccionamientos Industriales o Parques Industriales, además de las disposiciones generales para los fraccionamientos establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 219 de la Ley.

**Artículo 159.** La autorización de fraccionamientos Funerarios o Cementerios, además de las disposiciones generales para los fraccionamientos establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir con las disposiciones específicas establecidas en el artículo 220 de la Ley.

**Artículo 160.** La autorización de fraccionamientos Campestres, además de las disposiciones generales establecidas en este Reglamento de Zonificación, se sujetará a cumplir, en lo que no se contraponga, con las disposiciones específicas establecidas en los artículos 221 y 222 de la Ley.

**Artículo 161.** 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 162.** 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 163.** 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 164.** 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.

### **CAPITULO TERCERO.**

#### **De las normas de vialidad y diseño de los fraccionamientos.**

**Artículo 165.** En todo nuevo fraccionamiento o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos no urbanizados, deberá respetar la continuidad de las vialidades existentes en sus colindancia, así como los derechos de paso que se requieran por cuestiones de infraestructura de los servicios públicos, o vialidad, según lo establezcan la Ley, el Programa urbano vigente y el presente Reglamento.

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 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 para el desarrollador.

**Artículo 166.** 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, según el tipo de fraccionamiento y vialidad de que se trate, con la salvedad de que para el caso de Montemorelos, la sección vial mínima será de 14.00 metros.

En el caso de que la Secretaría no cuente con los proyectos específicos de solución a las intersecciones de la vialidad principal de la ciudad incluida en los Programas Urbanos 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 167.** 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 se podrá utilizar 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.

La construcción de vías públicas dentro del fraccionamiento, deberá ser realizada por los propios desarrolladores, quienes deberán llevar a cabo a su costa la reubicación de postes, árboles, mobiliario urbano o cualquier elemento existente que se requiera, incluyendo los ubicados en los límites del fraccionamiento y que estorben a la prolongación de las vialidades. En caso de no ser posible la reubicación del arbolado, se deberán reponer las especies afectadas con las obras.

**Artículo 168.** 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 169.** 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 170.** 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 14.00 metros, catorce 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 pudieran no 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 171.** 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 172.** 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.

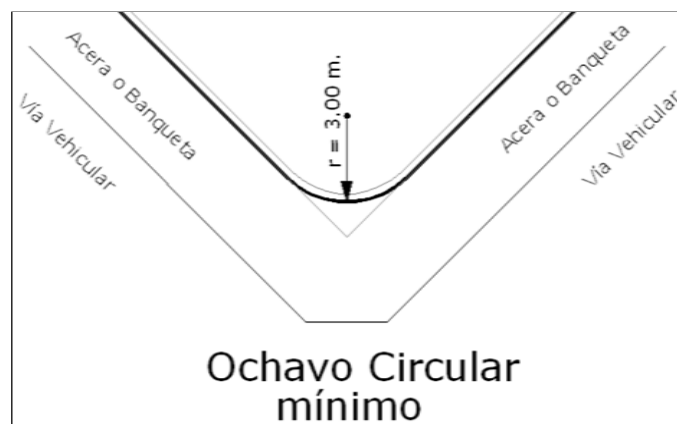
Cuando no sea posible respetarlos o tengan algún problema fitosanitario grave, podrán reponerse con especies nativas, de igual grueso de tronco.

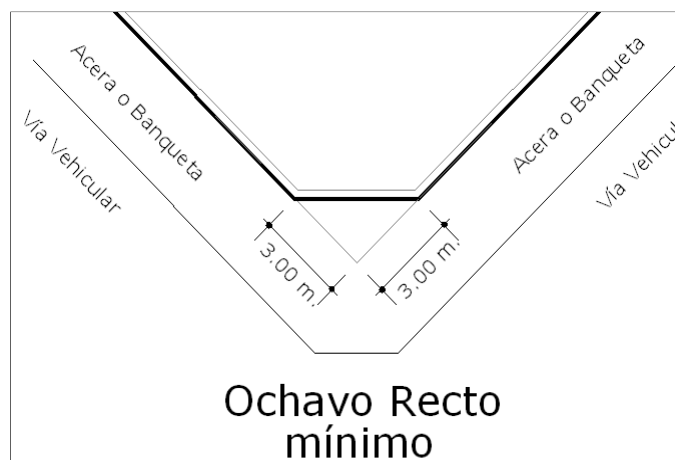
**Artículo 173.** Al desarrollar cualquier fraccionamiento o conjunto habitacional, se deberán habilitar banquetas a ambos lados de las vialidades, incluyendo aquellas que tengan colindancia con áreas municipales, arroyos, parques, jardines, etc. El ancho de las banquetas deberá respetar las normas que 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 174.** 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 175.** 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 176.** 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 177.** 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 178.** 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, para el manejo y conducción superficial del agua pluvial se deberán realizar considerando tormentas con periodo de retorno de 100, -cien años.

**Artículo 179.** 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.

La altura de corte y/o talud, para la apertura de las vialidades no podrá ser mayor de 4.00 -cuatro metros.

**Artículo 180.** Queda prohibido la urbanización de terrenos con pendientes mayores al 45%, como parte de los fraccionamientos.

**Artículo 181.** Los prestadores del servicio de transporte público, deberán colaborar con el municipio en la conservación de las vías públicas por las que transiten, así como cumplir con las obligaciones establecidas en los artículos 10, 75, 77 y 78 de la Ley de Movilidad Sostenible y Accesibilidad para el Estado de Nuevo León. Quienes incumplan con estas obligaciones, serán reportados ante el Instituto de Movilidad y Accesibilidad de Nuevo León, para la aplicación de las sanciones a que haga lugar.

**Artículo 182.** Las terraplenes son las partes de las calles, construidas arriba del terreno natural, empleando el material resultante de los cortes o de material para relleno traído de otros sitios.

Para depositar el material de los cortes y dar forma a los terraplenes, deberá previamente haberse desmontado y despalmado la superficie en que descargarán.

**Artículo 183.** El riego de un producto asfáltico sobre la superficie de la base, impregna a esta y es por lo que se llama riego de impregnación. Este riego cumple con tres objetivos principales:

- I. Estabilizar la superficie de la base;
- II. Impermeabilizar la base y protegerla de un tránsito normal de vehículos ligados durante el proceso de construcción de la calle, es decir mientras se construye la carpeta; y
- III. Proporcionar, en el caso de que se construya carpeta asfáltica como superficie de rodamiento, afinidad con la carpeta, con buena adherencia, lo que no se tendrá si la carpeta se colocara directamente sobre la superficie de la base.

**Artículo 184.** Para el riego de impregnación se utilizan petrolizadoras, empleando asfalto rebajando FM del más delgado que pueda conseguirse, es decir del número menor. Las temperaturas serán las siguientes:

PRODUCTO ASFALTICO	TEMPERATURA EN °C
FM-0	20 A 40
FM-1	30 A 60
FM-2	70 A 85

Por lo general se regará entre 1.5 y 2.0 lt (litro y medio a dos litros) por metro cuadrado, a la presión adecuada.

**Artículo 185.** Además de todo lo anterior debe tomarse en cuenta que no se regará asfalto si hay fuerte viento o si amenaza lluvia.

Para un buen resultado se requiere de 24 (veinticuatro) y hasta 36 (treinta y seis) horas, en las cuales no deberá permitirse el tránsito en la calle impregnada.

**Artículo 186.** Cuando se determina que las calles de una urbanización sean exclusivamente para peatones, es decir que por ella no circularán vehículos automotores, su estructura y carpeta no tendrá que cumplir con las características necesarias para recibir y transmitir cargas pesadas.

En estos casos no llevará banquetas y la superficie va a todo lo ancho de la calle, en la que se cambiara el bombeo, pues si se hiciera en la forma acostumbrada, es decir convexo, el agua de lluvia iría a dar contra las fachadas de las casas o contra los límites de los predios. La curvatura de la calle es entonces ligeramente cóncava y el agua de lluvia se capta hacia el centro.

**Artículo 187.** Todas las guarniciones serán de concreto, pudiendo ser prefabricadas o vaciadas en sitio.

**Artículo 188.** Durante la construcción deben tomarse algunas precauciones con respecto a las guarniciones. Si se colocan antes de construir la base, deberá tenerse mucho cuidado en no maltratarlas, romperlas o voltearlas con las motoconformadoras y el equipo de compactación. Al momento de impregnar la base deberá evitarse que se manchen con el riego de asfalto.

**Artículo 189.** La banqueta es una franja comprendida entre la guarnición que limita la superficie de rodamiento y el límite de los lotes.

**Artículo 190.** Las banquetas deben tener una superficie apropiada para andar a pie, es decir suficientemente lisa. El ancho debe ser de acuerdo al tipo de vialidad de la que forme parte, atendiendo a lo planteado en el Capítulo Cuarto de la Ley.

En la orilla de la banqueta, al lado de la guarnición, se colocan los postes de la energía eléctrica, del alumbrado público y de los teléfonos. Cuando la red de energía eléctrica y la de teléfonos es subterránea, se colocan bajo la banqueta, en ductos prefabricados de concreto.

**Artículo 191.** Las banquetas pueden ser de concreto, de adoquín o de adocreto.

**Artículo 192.** Las banquetas de concreto serán como mínimo de 8 (ocho) centímetros de espesor, de resistencia a la compresión igual o mayor a 150 Kg./cm<sup>2</sup>. El acabado superficial será obligatoriamente antiderrapante.

**Artículo 193.** Los fraccionamientos o Conjuntos urbanos, como parte de Las áreas previstas para crecimiento urbano de la ciudad, deberán contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y además cumplir con las siguientes normas:

- A. La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberá considerar las obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.
- B. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 metro para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- C. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros considerando un mínimo de 20% de área interior libre.
- D. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en:
  - a. Todas las intersecciones de colectores.<sup>[SEP]</sup>
  - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros de longitud.<sup>[SEP]</sup>
  - c. Todo cambio de dirección mayor a 30°, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.<sup>[SEP]</sup>
  - d. Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros.<sup>[SEP]</sup>
  - e. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.<sup>[SEP]</sup>
- E. Los registros o pozos de visita, así como su tapa de rejilla metálica podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de 1.20 metros.<sup>[SEP]</sup>
- F. Los imbornales de piso o de arroyo y demás obras de captación deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad, induzcan el flujo pluvial hacia ello.<sup>[SEP]</sup>
- G. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado.
- H. Las demás normas referentes al manejo de aguas pluviales que se señalen en este Reglamento, en el Reglamento de Construcciones del municipio de Montemorelos, Nuevo León, en las normas oficiales mexicanas, en los planes o programas urbanos aplicables y en cualesquier otra Ley o Reglamento aplicable.

**Artículo 194.** Debe dotar de agua potable a cada lote mediante una red de tubería con ramificaciones a cada lote.

**Artículo 195.** Las zanjas para tuberías de agua potable tendrán un ancho que está en función del diámetro de la tubería. Para facilitar la colocación de la

tubería, siempre que sea posible, las paredes de las zanjas serán verticales cuando menos la parte superior del tubo. La profundidad de colocación que norma la profundidad de la zanja, la fija el proyecto y depende en muchos casos de la topografía, es decir de la ondulación que presente el terreno. Para tuberías de diámetro menor de 5 cm. la profundidad mínima sería de 70 cm.

**Artículo 196.** Se requerirá de pozos de visita a ciertos intervalos, en tramos muy largos y demás en los siguientes casos:

- a. En los puntos en que cambie de diámetro la tubería;
- b. En los cambios de dirección de una tubería;
- c. En los cambios de pendiente;
- d. En la unión de dos o más líneas de tubos;
- e. En la unión de tuberías a diferente nivel; y
- f. En aquellos casos que se considere necesario hacer una revisión a la tubería y poder desazolvarla.

Los pozos de visita son cilíndricos en la parte inferior y troncosos en la parte superior, suficientemente amplios para permitir la entrada de un hombre y que pueda maniobrar en el interior; en el piso, que es de concreto o de mampostería afinada con mortero de cemento, se construyen canales que permiten el paso de las aguas. La boca superior del pozo de visita está protegida con una tapa perforada, de fierro fundido o concreto, asentada en un brocal del mismo material.

El fondo de las excavaciones deberá ser plano y horizontal. Si el terreno es duro o roca, se profundizara lo necesario para que se nivele con material fino hasta el nivel de proyecto, de manera que el tubo no vaya a quedar asentado sobre un saliente sólido.

**Artículo 197.** La red de alcantarillado de un fraccionamiento urbano siempre se deberá conectar a las redes de la empresa Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, que es la responsable de disponer de las aguas servidas y de su tratamiento.

**Artículo 198.** Como parte del mobiliario urbano se está obligado a todo fraccionador a dotar de alumbrado público al área del fraccionamiento, dentro del marco de la ley.

**Artículo 199.** Deberá contar con todas las especificaciones y requisitos que se establezcan en la Ley o reglamento, que para tal efecto apliquen.

**Artículo 200.** Se requiere por obligación que las redes y/o instalaciones eléctricas en su totalidad cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de la CFE.

**Artículo 201.** Se requiere por obligación que las redes y/o Instalaciones Telefónicas cumplan con lo que establecen las normas técnicas mexicanas y las de instalaciones telefónicas de Teléfonos de México, S. A.

**Artículo 202.** En fraccionamientos campestres, Recreativos o turísticos y en Agropecuarios, la Dirección podrá autorizar el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimáticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno es la adecuada para su operación. Las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios, lavabos, regaderas, lavanderías y cocina.

**Artículo 203.** Se deberán colocar desarenadores en el alcantarillado pluvial de establecimientos públicos descubiertos.

#### **CAPITULO CUARTO.**

##### **De los criterios de localización de infraestructura y de las áreas de donación.**

**Artículo 204.** 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 éstas 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 205.** En los nuevos fraccionamientos la infraestructura de servicios deberá ser subterránea. Deberán utilizarse señalamientos para identificar la ubicación de las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización cuando se requiera su 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 206.** Los postes para instalaciones deberán ubicarse sobre la banqueta, alineados con el límite de los lotes, previendo un mínimo de 1.50 metros, un metro con cincuenta centímetros de separación del límite de propiedad, sin obstruir los accesos a los predios.

**Artículo 207.** 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 208.** 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 Secretaría la Licencia de Uso de Suelo, Edificación y Construcción correspondiente sobre el predio pretendido, ajustándose a lo indicado en el Programa Urbano aplicable, en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 209.** Las antenas de comunicación que se autoricen en el Municipio deberán ubicarse en zonas previstas para ello de acuerdo al Programa, a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo y/o por la aplicación de la Matriz de impactos. Los 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 210.** 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, deberán cumplir con las normas establecidas en el artículo 153 de este Reglamento de Zonificación.

## **CAPITULO QUINTO.**

### **Normas para los fraccionamientos campestres y otros fraccionamientos ubicados fuera de las áreas urbanas de los Centros de Población.**

**Artículo 211.** Los fraccionamientos campestres solo podrán ubicarse fuera de los límites de los Centros de Población y de acuerdo a lo previsto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos, Nuevo León.

**Artículo 212.** De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2030, Montemorelos, Nuevo León, en su apartado 1.3, Zonificación Secundaria, solo en las zonas clasificadas como agropecuarias se permitirán los usos de suelo para fraccionamientos Campestres habitacionales, fraccionamientos recreativos y turísticos.

En la zona considerada como forestal el uso de suelo habitacional está condicionado solo a la vivienda del propietario del predio, por lo que están prohibidos los demás usos de suelo y cualquier tipo de fraccionamiento.

**Artículo 213.** Los fraccionamientos campestres deberán atender las disposiciones normativas planteadas en los artículo 151, 153, 160 y los correspondientes al Capitulo Tercero de este Título Octavo del presente Reglamento.

## **TITULO NOVENO. De las visitas de inspección.**

### **CAPITULO UNICO. Disposiciones.**

**Artículo 214.** La Secretaría, 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, especificaciones y requerimientos de las de los proyectos autorizados.

**Artículo 215.** 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 216.** 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 217.** 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 215 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 218.** 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 219.** 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 220.** 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 DÉCIMO.**

**De las medidas cautelares, las sanciones y las medidas para hacer cumplir este reglamento.**

### **CAPITULO PRIMERO.**

**De las medidas cautelares de seguridad.**

**Artículo 221.** Como ya se planteó en el inciso m) del artículo 21 del presente Reglamento, y en atención con lo que se señala en los **Considerandos**, así como en los acuerdos que aparecen en el **Acuerdo General número 13/2020**, del Pleno del **Consejo de la Judicatura del Estado de Nuevo León**, publicado en el Boletín Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León el viernes **18 de diciembre de 2020**, relativo a la imposibilidad constitucional y legal para determinar la materia y especialización de los Juzgados que conocerán de las medidas cautelares de seguridad y sanciones previstas en los **Capítulos Segundo y Tercero, del Título Décimo Segundo**, de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León** (Ley), publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de Noviembre del 2017, y hasta en tanto entre en vigor y aplicación lo dispuesto en los anteriormente señalados capítulos segundo y tercero del Título Décimo Segundo de la Ley, en materia de medidas cautelares se atenderá con lo dispuesto en el presente Capítulo del Reglamento.

**Artículo 222.** Para los efectos de este reglamento se considerarán medidas cautelares de seguridad, la ejecución de acciones inmediatas a fin de evitar daños a la población o a su patrimonio que puedan causar excavaciones, cortes de Terreno, desviación o tapado de cañadas o escurrimientos pluviales, obras de construcción de infraestructura urbana, fraccionamientos, edificaciones, conjuntos urbanos, y cualesquier otra acción de crecimiento urbano, tanto públicas como privadas.

Estas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

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

**Artículo 223.** Son medidas cautelares de seguridad las siguientes:

- I. La 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. La ejecución emergente de obras de desagüe, saneamiento, infraestructura urbana de todo tipo y/o similares;
- III. La desocupación o desalojo de predios o inmuebles;
- IV. La demolición total o parcial de construcciones, de anuncios panorámicos o antenas y/o de estructuras o edificaciones de todo tipo;
- V. El retiro de instalaciones o de materiales;
- VI. La prohibición de la utilización o del uso de edificaciones, predios o lotes;
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- VIII. El refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- IX. La 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. El aislamiento temporal, parcial o total de las área afectada;
- XI. La inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XII. La ejecución de las demás acciones que señalan otras Leyes aplicables y/o que la Dirección de Protección Civil Municipal considere necesarias.

**Artículo 224.** Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este Capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Los cuales tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

**Artículo 225.** Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este reglamento, las autoridades municipales harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

**Artículo 226.** Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables los siguientes:

- 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 227.** 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, de este reglamento y de cualesquier otra disposición aplicables a las materias que en ellas 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 228.** 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 229.** 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 230.** Serán sanciones posibles a aplicar las siguientes:

- 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.
- VI. La suspensión de los trabajos;
- VII. La clausura, parcial o total, definitiva o temporal de inmuebles u obras;
- VIII. La demolición total o parcial de las obras; y
- IX. La aplicación de multas económicas.

**Artículo 231.** 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 Secretaría, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran constituir un delito.

**Artículo 232.** 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 233.** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas de la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

**Artículo 234.** Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios o acuerdos, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos.

**Artículo 235.** 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. 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, y en tanto no este en vigor el procedimiento planteado en los **Capítulos Segundo y Tercero, del Título Décimo Segundo**, de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, estas se ejecutarán de acuerdo al procedimiento que establezca el municipio.

- XIV. Cuando se realicen trabajos o actividades que infrinjan con los planteamientos establecidos por la Norma NAE-EM-SDS-002-2019.

**Artículo 236.** Las suspensiones de obra se considerarán como medida cautelar judicial y por tanto, no es necesario el derecho de audiencia.

**Artículo 237.** Las clausuras seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.

**Artículo 238.** 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 de uso de la edificación correspondiente.
- II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización:
  - a) Cuando no se respeten o se cumpla con las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad;
  - b) Cuando se relice 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 licencia de uso de suelo y/o Uso de Edificación 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 acuerdos de autorización, convenios, licencias o permisos que se obtengan en materia de desarrollo urbano;
  - d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente;
  - e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
  - f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la 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.
- V. 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;
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización; o
- d) Cuando se generen usos de suelo prohibidos o sin permiso en las zonas previstas en los planes y programas urbanos como de preservación.

**Artículo 239.** 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 240.** 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 o plan o programa urbano vigente; o
- IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**Artículo 241.** 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 242.** 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 243.** 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 244.** 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 245.** 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 246.** 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 DÉCIMO PRIMERO.**

### **De los recursos administrativos y los medios de defensa de los particulares.**

#### **CAPITULO UNICO.**

##### **Disposiciones.**

**Artículo 247.** 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.

## ANEXO 1.

**Tabla de requerimientos de información para la solicitud y otorgamiento de licencias y permisos.**

#	Clave:	Trámite:	Documentación requerida:	En su caso:
I	<b>RZA</b>	Factibilidad para fraccionar y urbanizar el suelo.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15.	4, 6, 45, 46, 62.
II	<b>RZB</b>	Fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano.	1, 2, 3, 9, 10, 11, 14, 15, 75.	4, 6.
III	<b>RZC</b>	Proyecto Urbanístico o su modificación.	1, 2, 3, 9, 10, 11, 14, 15, 37, 39, 40, 41, 44, 45, 46.	6, 62, 76.
IV	<b>RZD</b>	Proyecto de Rasantes de pavimento.	1, 2, 11, 14, 47, 75.	3, 5, 6, 10, 72.
V	<b>RZE</b>	Proyecto Ejecutivo urbanístico o su modificación.	1, 2, 5, 10, 11, 14, 15, 18, 22, 38, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 50, 51.	3, 6, 39, 40, 41, 44, 75.
VI	<b>RZF</b>	Autorización del proyecto de Ventas de fraccionamientos y garantías suficientes	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 50, 52, 56, 60, 63, 65.	6, 53, 54, 55.
VII	<b>RZG</b>	Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías. Fraccionamientos.	1, 2, 9, 10, 11, 14, 15, 50, 56.	3, 5, 6.
VIII	<b>RZH</b>	Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías. Fraccionamientos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 57, 58, 63, 66.	6, 76
VIX	<b>RZI</b>	Municipalización de fraccionamientos.	1, 2, 11, 14, 15, 58, 59, 73.	6.
X	<b>RZJ</b>	Factibilidad de uso de suelo para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 9, 10, 11, 15.	3, 4, 6.
XI	<b>RZK</b>	Fijación de lineamientos Generales de diseño urbano y/o diseño arquitectónico para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15, 75.	4, 6, 14.
XII	<b>RZL</b>	Proyecto Urbanístico y/o proyecto arquitectónico o su modificación para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 37, 39, 75.	6, 21, 24, 40, 41, 44, 45, 46, 62, 76.
XIII	<b>RZM</b>	Proyecto de Rasantes de pavimento de Conjuntos Urbanos.	1, 2, 11, 14, 47, 75.	6, 9, 10.

XIV	<b>RZN</b>	Proyecto Ejecutivo urbanístico y/o proyecto ejecutivo arquitectónico o su modificación, para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 37, 39.	6, 21, 24, 40, 41, 44, 45, 46, 62, 75.
XV	<b>RZO</b>	Proyecto de Ventas en condominio y garantías suficientes, para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 50, 52, 60, 63, 65.	6, 53, 54, 55, 56.
XVI	<b>RZP</b>	Prórroga para terminación de obras y/o Reducción de las Garantías, para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 9, 10, 11, 14, 15, 50, 56.	3, 5, 6.
XVII	<b>RZQ</b>	Constancia de Terminación de Obra y Liberación de Garantías para Conjuntos Urbanos.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 57, 58, 60, 63, 66.	6, 76.
XVII I	<b>RZR</b>	Licencia de uso de la edificación para Conjuntos urbanos y edificaciones nuevas de cualesquier tipo.	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16.	6, 63, 75.
XIX	<b>RZS</b>	Licencia de uso de la edificación para edificaciones ya construidas.	1, 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 63.	4, 6, 75.
XX	<b>RZT</b>	Subdivisiones, Fusiones y Relotificaciones.	1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 15, 61, 62, 75.	6, 74.
XXI	<b>RZU</b>	Solicitud de Acceso a la Información Pública de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Montemorelos, Nuevo León.	1, 2.	6.
XXII	<b>RZV</b>	Recurso de revisión Fraccionamientos.	1, 2, 3, 14.	6.
XXII I	<b>RZW</b>	Denuncia Pública Fraccionamientos.	1, 2, 78.	

**Claves:**

1. **Solicitud oficial.**
2. **Identificación oficial del propietario o poseedor, o solicitante.** INE o IFE
3. **Titulo de propiedad del inmueble.**
4. **Contrato de arrendamiento, uso del inmueble.**
5. **Certificado de libertad de gravamen de la propiedad.**
6. **Carta Poder.** En el caso de que quien tramite no sea el propietario.

7. **Plano arquitectónico actual de la propiedad**, señalando área de construcción existente o área a demoler o reparar.
8. **Plano de fachadas existentes.**
9. **Plano con la localización del inmueble o proyecto. Georreferenciado.**
10. **Tarjetón del predial actualizado en su pago.**
11. **Comprobante de pago de los Derechos Municipales del trámite.**
12. **Carta del INHA, donde se señale que el inmueble no está protegido.**
13. **Carta del INHA donde se autoriza el proyecto presentado.**
14. **Copia del acuerdo y en su caso planos del trámite inmediato anteriormente autorizado.**
15. **Fotografías del inmueble o predio.**
16. **Plano oficial con el diseño del anuncio o proyecto arquitectónico del inmueble por construir, ampliar o instalar.** Incluyendo proyecto estructural, instalaciones, fachadas, anuncios y memorias. Firmado por Perito responsable.
17. **Escrito donde se describa las actividades a desarrollar en el inmueble por construir.** Incluyendo la cantidad de personal que lo ocupará, los vehículos que demanda la operación, horarios de trabajo y niveles de ruido que se generarán.
18. **Estudio con la mecánica de suelo del predio.**
19. **Escrito con descripción de procedimiento a seguir para la demolición.**
20. **Programa de trabajo de la demolición.**
21. **Programa de trabajo de nueva construcción.**
22. **Carta de definición y responsabilidad del Perito, Propietario y Asesores.**
23. **Escrito donde se certifique que la demolición no causará daño a las propiedades vecinas.** Firmado por perito estructural.
24. **Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica para el inmueble por construir.**
25. **Carta convenio o contrato de arrendamiento sobre disponibilidad de cajones de estacionamiento a distancia.**
26. **Plano específico y a detalle de fachadas proyectadas.**
27. **Comprobante de domicilio.**
28. **Seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros.**
29. **Estudio de integración a la imagen urbana en el entorno.**
30. **Memoria de calculo firmada perito responsable.**
31. **Diseño y cantidades de folleto o volante a repartir.**
32. **Escrito donde se precisen zona urbana contemplada y los días de distribución o difusión.**
33. **Mensaje a transmitir.**
34. **Dimensiones y diseño del pendón.**
35. **Dictamen estructural del inmueble o estructura existente.** Firmado por perito responsable.
36. **Deposito en garantía.**
37. **Plano con el proyecto de diseño urbano que se pretende.**
38. **Avalúo catastral del inmueble.**
39. **Estudio de movilidad.**

40. Estudio de impacto ambiental.
41. Estudio hidrológico del predio.
42. Diseño de pavimentos y banquetas.
43. Proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial. Todos firmados por el propietario y por el director responsable de las obras y/o por el asesor de cada tema.
44. Estudios, geofísico, geológico. Firmado por el perito responsable
45. Acuerdo sobre la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y en su caso de drenaje pluvial.
46. Acuerdo sobre la factibilidad del servicio de energía eléctrica.
47. Plano de rasantes de pavimento.
48. Planos del proyecto ejecutivo urbanístico completo.
49. Copia del acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizados en etapa anterior.
50. Programa y presupuesto de obra firmados por el propietario y por el director responsable de las obras.
51. Convenios de aportación celebrados con las dependencias que prestan los distintos servicios públicos.
52. Propuesta de garantía hipotecaria o fianza a favor del municipio, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones pendientes del proyecto.
53. Constancias de cumplimiento del pago por incorporación a las redes de agua y drenaje, energía eléctrica y movilidad.
54. Plano del proyecto de ventas.
55. Plano de nomenclatura y números oficiales.
56. Cuadros de avance de las obras.
57. Fianza a favor del municipio que garantice por el termino de 3 años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y el sistema para el manejo integral de las aguas pluviales. El monto será por el 20% del costo de las obras que se garantizan.
58. Constancias de recepción de obras, por parte de las empresas u organismos operadores de los distintos servicios públicos.
59. Recibos actualizados del pago de los servicios públicos, correspondientes al período antes de la municipalización.
60. Proyecto jurídico del régimen en condominio.
61. Plano del proyecto de parcelación, subdivisión, fusión o relotificación.
62. Alineamiento vial.
63. Proyecto ejecutivo arquitectónico de construcción anteriormente autorizado.
64. Croquis oficial del proyecto a autorizar.
65. Fianza por el valor de las obras pendientes de ejecutar.
66. Copia del acuerdo de autorización de ventas en condominio y planos inscritos en el IRCNL.
67. Censo de ocupantes.
68. Poder a favor del organismo promotor del proyecto, para actos de administración y dominio irrevocables.

- 69. Convenio para la regularización de la tenencia de la tierra, celebrado entre el promotor y el propietario del predio donde se ubica el fraccionamiento.**
- 70. Escrito con la descripción y especificaciones de los trabajos por realizar.**
- 71. Programa de obra de los trabajos a realizar.**
- 72. Proyecto de manejo de aguas pluviales del fraccionamiento.**
- 73. Constancia de terminación de las obras.**
- 74. Escrito de la Notaría donde se certifica que la subdivisión se debe a herencia.**
- 75. Plano con el levantamiento topográfico del predio.** Incluyendo curvas de nivel a cada metro. Altimetría y planimetría. Georeferenciado.
- 76. Copias de planos inscritos en el IRCNL, correspondientes al desarrollo terminado.**
- 77. Carta compromiso de reposición de carpeta y de realización de trabajos adicionales.**
- 78. Escrito con la descripción a detalle de la información a solicitar, del acto a denunciar o del trámite del que se solicita revisión.**
- 79. Copia del permiso del año anterior.**

## **TRANSITORIOS.**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Cúmplase. Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

**MONTEMORELOS, NUEVO LEÓN A 6 DE DICIEMBRE DEL 2023.**

**PRESIDENTE MUNICIPAL  
C. MIGUEL ÁNGEL SALAZAR RANGEL**

**ENCARGADA DE LA SECRETARÍA DE  
AYUNTAMIENTO  
C. ELENA BERENICE GARZA HERNANDEZ**

**SÍNDICO SEGUNDO  
LIZBETH ESMERALDA GÓMEZ MARTÍNEZ**

Lo anterior con fundamento en lo previsto por los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 181, fracción IX, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33, fracción I, inciso b, 222, 223, 224, 225, 226, 227, y 228 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y en cumplimiento con el acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 6 de diciembre de 2023.