

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL  
MUNICIPIO DE SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, NUEVO LEÓN**

**TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I. OBJETO**

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

ARTÍCULO 2. El presente Reglamento establece las disposiciones que regirán en materia de desarrollo urbano y política de desarrollo sostenible, conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley Ambiental del Estado y el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio 2023-2050 de San Nicolás de los Garza, Nuevo León teniendo por objeto lo siguiente:

- I. Establecer el conjunto de normas, disposiciones, lineamientos urbanísticos y medidas conforme a las cuales la administración pública ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano dentro del Municipio, con objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.
- II. Precisar conforme a las atribuciones de las Autoridades Municipales los requisitos para el otorgamiento de licencias y permisos de Uso del Suelo, Construcción, Uso de Edificación y Fraccionamiento, así como las modalidades relativas a la administración y Uso del Suelo en Zonas Especiales.
- III. Fomentar los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos y crear las condiciones para la implementación de la política de sustentabilidad ecológica, mediante la instrumentación de la protección, conservación y restauración de los ecosistemas en el Municipio, así como prevenir y controlar los procesos de deterioro ambiental.
- IV. Regular las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente con incidencia en el ámbito del desarrollo urbano, en bienes y zonas de jurisdicción del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León.
- V. Definir el sistema de medidas de prevención, control, seguridad y las sanciones a cargo del Municipio en las materias mencionadas en este artículo.
- VI. Vigilar que las construcciones que se pretendan, o se lleven a cabo, en el Municipio de San Nicolás de los Garza, N.L., cumplan con sus objetivos en beneficio de los Propietarios y de los usuarios, de conformidad con las disposiciones para la construcción, instalación, modificación ampliación, conservación, reparación y demolición de edificaciones públicas o privadas.
- VII. La utilización de la vía pública para trabajos de construcción.
- VIII. La prevención de incendios y el establecimiento de medidas de seguridad en las edificaciones.
- IX. La expedición de licencias de construcción pública y privada, ya sea que se ejecute en predios privados o en la vía pública, dentro de la circunscripción territorial del Municipio de San Nicolás de los Garza, N.L.

ARTÍCULO 3. Este reglamento es de aplicación general en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León quedando sujetos a sus disposiciones todas las personas físicas y morales, que realicen cualquier actividad de desarrollo urbano en el territorio municipal, sea el uso del suelo,

proyecto, construcción, desarrollo y servicio en propiedad pública o privada, así como el uso de la vía pública.

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

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

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

## **CAPÍTULO II. DEFINICIONES**

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

- I. **ACTIVIDAD ANTRÓPICA:** Conjunto de acciones que el hombre realiza en un espacio determinado de la biosfera, con el fin de garantizar su bienestar;
- II. **ALINEAMIENTO VIAL:** Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan y las demás disposiciones generales aplicables;
- III. **ALTURA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la medida vertical tomada a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo;
- IV. **AMBIENTE:** El conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados;
- V. **ÁREAS NO URBANIZABLES:** Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables se consideran por ser de preservación ecológica, por prevención de riesgos o por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento;
- VI. **ÁREAS URBANAS:** Superficie de suelo ubicada dentro del centro de población que desempeña una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las

- superficies que aun no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente;
- VII. **ÁREAS URBANIZABLES O DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO URBANO:** Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, la autoridad municipal, a través del Plan, la determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población;
- VIII. **ÁREAS VERDES:** Superficie de terreno de uso público dentro del área urbana o en su periferia, susceptible de absorción, que puede estar provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias;
- IX. **ASENTAMIENTO HUMANO:** La radiación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- X. **ASENTAMIENTO 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;
- XI. **AUTORIDAD:** La Dependencia competente en materia de Desarrollo Urbano en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León;
- XII. **CASCO URBANO:** Es la extensión territorial más antigua del municipio, donde actualmente se encuentra el Centro de Equipamiento Metropolitano Municipal (Distrito 3 Centro), cuyo uso de suelo es predominantemente habitacional;
- XIII. **CUBIERTA VEGETAL:** Conjunto de elementos naturales que cubren o pueblan determinada área terrestre;
- XIV. **CONSERVACIÓN:** Forma de aprovechamiento que permite el máximo rendimiento sostenido de los recursos naturales con el mínimo deterioro ambiental, logrado mediante la planeación ambiental del desarrollo, asegurando un ambiente propicio y los recursos naturales que permitan satisfacer las necesidades futuras con base en el desarrollo sustentable;
- XV. **CAS:** (Coeficiente de Absorción del Suelo): Es el área de absorción de suelo, jardinada y define la mínima superficie de área permeable requerida en relación a la superficie total de un predio;
- XVI. **COS:** (Coeficiente de Ocupación del Suelo): es el máximo porcentaje construible de desplante en relación con la superficie total de un predio;
- XVII. **CUS:** (Coeficiente de Uso de Suelo): define la máxima superficie total de construcción en relación con la superficie total de un predio;
- XVIII. **CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA LUMÍNICA:** Es la originada por emisión de rayos de luz o destellos luminosos ya sea en forma continua, intermitente o esporádica, que cause molestias intolerables o efectos negativos en la salud de las personas;
- XIX. **CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA TÉRMICA:** Emisión no natural excesiva de calor susceptible de alterar o modificar la temperatura del ambiente o de los espacios, muros o pisos de las edificaciones colindantes a la fuente fija

que la genera, causando molestias o efectos negativos en la salud de las personas;

- XX. **CONTAMINACIÓN POR OLOR:** Es la sensación desagradable producida en el sentido del olfato, originado por la emisión de partículas de un cuerpo sólido, líquido o gaseoso,  
que se perciban al exterior de los inmuebles, establecimientos o áreas y que no sean toleradas por los vecinos colindantes por causarles malestar;
- XXI. **CONTAMINACIÓN POR RUIDO:** La provocada por sonidos indeseables continuos o intermitentes, emitidos por cuerpos fijos o móviles, susceptibles de causar problemas de salud o ambientales, riesgos, molestias o perjuicios a las personas y que sobrepasen los límites máximos permitidos en las normas oficiales mexicanas correspondientes;
- XXII. **CONTAMINACIÓN VISUAL:** Desorden producido, entre otros factores, por desperdicios en áreas públicas incluyendo mal manejo de grabados en edificios, casas, etcétera, anuncios publicitarios en número excesivo o mal colocados que obstruyen la visibilidad o que alteran la fisonomía de la arquitectura urbana o la naturaleza y que por consecuencia de ello, ocasionen molestias, distracciones o perjuicios a la comunidad;
- XXIII. **CONTAMINACIÓN POR VIBRACIÓN:** Todo movimiento o sacudimiento oscilatorio o trepidatorio, generado por fuentes fijas o móviles que se perciban por las personas en muros o pisos colindantes o en el límite de propiedad del establecimiento;
- XXIV. **CORREDOR URBANO:** Es una zona urbanizada o urbanizable limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública y que constituyen el conjunto de elementos que articulan a las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar y dicho impacto es evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada;
- XXV. **DEMOLICIÓN:** Se entiende como el desmontaje y/o derribo total o parcial de estructuras de edificación, cualquiera que sea su fin;
- XXVI. **DENSIDAD HABITACIONAL:** Es el número máximo permisible de viviendas por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta;
- XXVII. **DENSIDAD BRUTA:** La señalada en el Plan o Programa aplicable, para las zonas de reserva de crecimiento urbano. Se obtiene de la operación matemática de dividir la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea entre el área total del lote o predio de que se trate;
- XXVIII. **DENSIDAD NETA:** La señalada en el Plan o Programa aplicable, para las zonas urbanas o urbanizadas. Se obtiene de la operación aritmética de dividir la superficie total del lote o predio, sin incluir las áreas de cesión al Municipio ni las áreas para vialidades, públicas o privadas;
- XXIX. **DESEQUILIBRIO ECOLÓGICO:** La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afectan negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos;
- XXX. **DESTINOS:** Los fines públicos que se prevean para determinadas zonas o predios de un centro de población;



- XXXI. DISTRITOS: Son las superficies de suelo en que se divide un centro de población o de un municipio en las que está previsto un uso de suelo predominante de la superficie total de cada zona y pueden existir usos de suelo complementario y compatible con ese uso de suelo predominante;
- XXXII. DETERIORO AMBIENTAL: Alteración de carácter negativo de la calidad del ambiente, en su conjunto o de los elementos que lo integren, cuyo impacto puede provocar afectación a la biodiversidad, a los procesos naturales en los ecosistemas, a la salud y a la calidad de vida de la población;
- XXXIII. ECOSISTEMAS: La unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de estos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinado;
- XXXIV. EDUCACIÓN AMBIENTAL: Conjunto de acciones tendientes al cambio de actitudes, para conservar y/o mejorar el medio natural y/o urbano;
- XXXV. EQUIPAMIENTO URBANO: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;
- XXXVI. EXPLOTACIÓN: El uso indiscriminado de los recursos naturales, con el cual se produce un cambio importante en el equilibrio de los ecosistemas;
- XXXVII. ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES (EA): Son aquellas áreas que comprenden a los parques, plazas, jardines y demás espacios abiertos que albergan actividades de esparcimiento, deporte y recreación, no permite ningún tipo de edificación, salvo aquellas instalaciones necesarias para la conservación de los propios espacios abiertos;
- XXXVIII. FUSIÓN: El acto mediante el cual dos o más terrenos se convierten en uno solo;
- XXXIX. FUENTE FIJA: Es toda aquella instalación establecida en un solo lugar que por el desarrollo de sus operaciones o procesos industriales, mercantiles, de servicios y de otro tipo de actividades pueda generar emisiones contaminantes;
- XL. FUENTE MÓVIL: Son los vehículos, equipos y maquinaria no fijos, con motores de combustión o similares, que con motivo de su operación generen o puedan generar emisiones contaminantes;
- XLI. FAUNA SILVESTRE: Las especies animales terrestres, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural, cuyas poblaciones habitan temporal o permanentemente en el territorio municipal y que se desarrollan libremente incluyendo sus poblaciones menores que se encuentran bajo control del hombre, así como los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes y por ello sean susceptibles de captura y apropiación;
- XLII. FLORA SILVESTRE: Las especies vegetales terrestres así como hongos, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente en el territorio municipal, incluyendo las poblaciones o especímenes de estas especies que se encuentran bajo control del hombre;
- XLIII. FLORA Y FAUNA URBANA: Todas aquellas especies silvestres en libertad que tengan como hábitat natural o modificado por la actividad humana, las áreas que estén comprendidas dentro de las zonas urbanas y su área de influencia;

- XLIV. GÉNERO: Listado de actividades dentro de una función o Uso de Suelo, que tienen entre sí analogías importantes y constantes;
- XLV. GRAN PARQUE: Es una vasta zona verde destinada al equilibrio ecológico municipal y que es utilizada como zona de descanso, recreación y convivencia cultural para la ciudadanía, el Gran Parque denominado “Luis J. Prieto” está situado en la calle Ojo de Agua y Avenida de la Juventud en la Colonia Potrero de Anáhuac, donde además se ubica el Museo Municipal de San Nicolás;
- XLVI. IMPACTO VIAL: Alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad, causada por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- XLVII. IMPACTO AMBIENTAL: Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza;
- XLVIII. INDUSTRIA: Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: ligera, medio y pesada.
- XLIX. IMAGEN URBANA. Conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen la Ciudad y que forman el marco visual de los habitantes, tales como edificios, calles, plazas, parques, anuncios, entre otros;
- L. LEY: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- LI. LICENCIA: El acto administrativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia o efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos;
- LII. LÍNEA SUBTERRÁNEA: Cables de conducción eléctrica o de señal subterráneos, ductos subterráneos que transportan hidrocarburos, gas o petróleo o de medios de comunicación como Internet, televisión por cable y telefonía;
- LIII. LOCALES DE ESPECTÁCULOS: Son las áreas específicas a espectáculos públicos, locales de baile y concurrencia masiva, autorizadas por las matrices de uso de suelo vigentes;
- LIV. LOTE: La fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado; LV. MATRIZ DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (COMPATIBILIDAD DE USOS

DE SUELO): Es el documento en que se indica la condición de compatibilidad por Zona Secundaria, contenida en el Plan y establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir;

LVI. MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL: El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, previamente a la ejecución de la obra o actividad, el impacto ambiental

significativo y potencial que ésta generaría, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo

- LVII. MUNICIPIO: El Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León;
- LVIII. NORMAS OFICIALES MEXICANAS. Conjunto de reglas científico-técnicas emitidas por el Gobierno Federal o Estatal, que establecen los principios, criterios, políticas, estrategias, requerimientos, especificaciones, condiciones, procedimientos y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades, uso y destino de bienes que causen o puedan causar daños al ambiente;
- LIX. PROPIETARIO: Individuo o entidad legalmente reconocido como titular legítimo de un bien inmueble, con derechos y responsabilidades asociados a esa propiedad según las leyes y regulaciones urbanas aplicables;
- LX. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN. Área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;
- LXI. PLAN: El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2023-2050 del Municipio de San Nicolás de los Garza;
- LXII. RASANTES: Comprende las líneas obtenidas al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje y los extremos del pavimento de una vía. En un corte transversal a ésta, las rasantes están representadas por puntos con una cota de nivel;
- LXIII. SECRETARÍA: Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León;
- LXIV. SUBCENTRO URBANO (SCU): Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan;
- LXV. 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;
- LXVI. URBANIZACIÓN PROGRESIVA: Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios;
- LXVII. USO DE EDIFICACIÓN: Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Plan;
- LXVIII. USO DE SUELO: Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan;
- LXIX. USO DE SUELO PREDOMINANTE: El que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento del área neta de la zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, el Plan y demás disposiciones de observancia general aplicables; y
- LXX. ZONIFICACIÓN: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población: sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

### **CAPÍTULO III. DE LAS ATRIBUCIONES**

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

- I. El R. Ayuntamiento;
- II. El C. Presidente Municipal; y
- III. Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable.
- IV. Inspectores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable.

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

- I. Autorizar la delimitación de polígonos de actuación en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
  - II. Aprobar los Programas de Ordenamiento Ecológico Municipales y demás programas de protección al ambiente;
  - III. Establecer las áreas naturales protegidas, las zonas o áreas de preservación del equilibrio ecológico y las zonas de amortiguamientos, los monumentos naturales y corredores biológicos;
  - IV. Definir, implementar, coordinar y controlar los proyectos de mejoramiento urbano y de mejora regulatoria;
  - IV. Garantizar que en el presupuesto anual se destinen las partidas necesarias para el desarrollo de la gestión ambiental municipal; y
  - V. Las demás atribuciones que les confieran las Leyes, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la Administración Pública Municipal.
- ARTÍCULO 10. El Presidente Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

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

ARTÍCULO 11. Se conformará el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda para la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda; el cuál se integrará con (a) la participación ciudadana y (b) conforme lo previsto en la Ley.

ARTÍCULO 12. La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, es la Dependencia encargada de planear, diseñar, presupuestar, contratar, ejecutar y controlar la obra pública, considerándose obra pública todas aquella que se realicen en beneficio de la Comunidad y que impliquen obras materiales dentro del área municipal, ya sean promovidas por el Gobierno Municipal, por vecinos, por cooperación o con el apoyo del Gobierno del Estado o de la Federación.

Las atribuciones de la Secretaría se cumplen por medio de sus respectivas direcciones, que se encargan de implementar las políticas y estrategias establecidas para el desarrollo urbano y la ejecución de obras públicas y las que establezcan las legislaciones y reglamentos aplicables.

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

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

ARTÍCULO 15. Los planes o programas de desarrollo urbano son instrumentos jurídicos técnicos que tienen por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento del territorio municipal y sus centros de población. Define, asimismo, las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes.

ARTÍCULO 16. Las autorizaciones de uso de suelo, las licencias de construcción, funcionamiento, fraccionamiento y cualquier otro tipo de constancia, certificación y autorización que se emita, se sujetarán a lo establecido en la Ley, Planes o programas municipales, y el presente reglamento.

### **CAPÍTULO II. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO SECCIÓN I. ZONIFICACIÓN.**

ARTÍCULO 17. Al Municipio le corresponde:

- I. Elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, incluyendo la zonificación prevista en lo conducente, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación y las normas oficiales mexicanas que expida la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal, así como aprobar los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento; tratándose de los planes o programas municipales antes citados, se deberá solicitar a la autoridad competente la dictaminación, análisis y calificación de la congruencia de dichos planes o programas con la planeación estatal; y

- II. Formular, aprobar y 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.

ARTÍCULO 18. El Municipio tendrá en todo tiempo la facultad de intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana vigilando que éste se ajuste o integre a los planes y programas de desarrollo urbano, que la tierra objeto de regularización se encuentre ubicada en áreas factibles de urbanizar y que se trate de asentamientos humanos que tengan un mínimo de diez años de haberse formado.

### **APARTADO I. ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

ARTÍCULO 19. La zonificación primaria establece las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Plan.

La Zonificación Primaria A será la siguiente:

- I. Urbanizado;
- II. Urbanizable; y
- III. No Urbanizable.

La Zonificación Primaria B será la siguiente:

- I. Conservación habitacional;
- II. Consolidación;
- III. Crecimiento; y
- IV. Mejoramiento.

ARTÍCULO 20. La utilización predominante del suelo será la señalada en el Plan de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 21. En las áreas no urbanizables se podrá utilizar el suelo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 fracción III inciso d), de la Ley o equivalente vigente:

- I. Por causa de preservación ecológica, será la que dispongan los Decretos, Planes o Programas de manejo correspondientes. De no existir algún decreto, plan o programa de manejo, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, permitiendo el sostenimiento de la calidad ambiental del Municipio;
- II. Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
- III. Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
- IV. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento o 24.22 grados (veinticuatro punto veintidós grados).

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

## **APARTADO II. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

ARTÍCULO 22. La zonificación secundaria solo es asignada en zonas de conservación, mientras que en zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, el uso de suelo será determinado con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios y equipamientos y no amenace la seguridad las personas y la movilidad en la zona de acuerdo a la Ley, además de cumplir con lo determinado en el presente documento y documentos de orden superior.

Esta se clasifica según los usos de suelo en:

- I. Habitacional;
- II. Equipamientos;
- III. Infraestructuras; y
- IV. Corredores urbanos ultraligeros.

La zonificación secundaria permite la asignación de usos y destinos del suelo, fijando así las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones según el uso o destino de suelo correspondiente.

ARTÍCULO 23. Se define a las zonas de conservación de acuerdo con la Ley, las zonas de conservación previstas en la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano, la densidad habitacional bruta permitida será de 45 -cuarenta y cinco viviendas por hectárea. En las cuales se regulará la mezcla de usos de suelo y sus actividades conforme a lo siguiente:

- I. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- II. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- III. La densidad de vivienda y edificaciones; y
- IV. Las disposiciones para la protección de los derechos de vías y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.

ARTÍCULO 24. Las zonas de conservación habitacional en el municipio de San Nicolás de los Garza son las siguientes:

- I. Balcones de Anáhuac / Casa Bella
- II. Nogalera
- III. Las Alamedas
- IV. Santa María
- V. Lomas del Roble
- VI. Residencial Anáhuac
- VII. Anáhuac
- VIII. Chapultepec
- IX. Las Puentes 1er sector

- X. Las Puentes Arboledas
- XI. Las Puentes 14to sector
- XII. Nuevo Mezquital
- XIII. Cuauhtémoc
- XIV. Jardines de Anáhuac
- XV. Balcones de Santo Domingo
- XVI. Nogalar
- XVII. Peña Guerra
- XVIII. Villas de Oriente
- XIX. Casa Blanca
- XX. Palmas Diamante
- XXI. Industrias del Vidrio
- XXII. Alcatraces
- XXIII. Francisco Garza Sada
- XXIV. Industrias del Vidrio
- XXV. Morales 1
- XXVI. Morales 2
- XXVII. Morales 3
- XXVIII. Bosques de Linda Vista
  - XXIX. Villa las Fuentes
  - XXX. Santa Fe
  - XXXI. Privadas de San Nicolás
  - XXXII. Paraíso de Anáhuac; Y las demás que señale el Plan.

ARTÍCULO 25. Los usos de la zonificación secundaria serán regulados por la matriz de compatibilidad del Plan vigente por cada zona de conservación, previendo los diferentes entornos que pueden existir en cada una de estas y tomando en cuenta los corredores estratégicos.

### **APARTADO III. EQUIPAMIENTO URBANO**

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

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

En el uso de Equipamiento Urbano, no se permite la densificación, ni ningún otro uso distintivo a satisfacer las necesidades propias de la zona y del bien común de los habitantes del municipio, y en su caso de la Zona Metropolitana, si se tratase de equipamiento e infraestructura de escala intermunicipal, metropolitana o estatal.

ARTÍCULO 27. Las áreas urbanizadas y urbanizables del Municipio, se clasifican en los veinticinco Distritos que define y delimita el Plan.

ARTÍCULO 28. El equipamiento mínimo de cada distrito comprenderá los siguientes destinos: plazas públicas, área deportiva, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro polivalente y caseta de vigilancia y como usos: pequeño conjunto comercial o mercado popular

ARTÍCULO 29. En las áreas urbanas o urbanizadas y los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, 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, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.

ARTÍCULO 30. En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse en un 60-sesenta por ciento para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40-cuarenta por ciento para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de las actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.

#### **APARTADO IV. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**

ARTÍCULO 31. El Plan o los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de los Distritos podrán definir polígonos de actuación donde se establezcan derechos y obligaciones para los propietarios de los terrenos, con base en la Ley y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 32. A fin de dar mejor resolución a las problemáticas urbanísticas y de asentamientos humanos del Municipio, este Reglamento y el Plan cuenta con 15 polígonos de actuación que se describen en el Plan.

ARTÍCULO 33. Una vez aprobado un polígono de actuación dentro del Plan o en su caso del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de un Distrito, la autoridad municipal realizará los proyectos de vialidad maestra, equipamiento o manejo de aguas pluviales requeridos para el funcionamiento adecuado de la infraestructura, tanto al interior del polígono de actuación como en su relación con su entorno urbano y natural, conforme al Plan.

ARTÍCULO 34. Una vez elaborados, aprobados y evaluados los proyectos requeridos, la autoridad municipal estimará su costo y distribuirá dicho costo entre las superficies urbanizables, aún no urbanizadas dentro del polígono de actuación. La autoridad municipal podrá considerar un porcentaje de deducciones por pago anticipado, así como los costos financieros de su ejecución, mismos que estarán incluidos en la distribución de los costos entre los beneficiarios.

#### **APARTADO V. INFRAESTRUCTURA**

ARTÍCULO 35. Conforme a la Ley y el Plan, toda obra de urbanización deberá concebirse mediante la existencia e introducción de dos tipos de infraestructura:

- I. Infraestructura urbana, que consistirá en las redes y sistemas de tuberías, ductos, canales, cables y obras complementarias necesarias para la distribución y suministro de agua potable y sus tomas domiciliarias, energía eléctrica, alumbrado público, el desalojo

del drenaje sanitario de las edificaciones y el desalojo del drenaje pluvial de un centro de población o parte de él.

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

ARTÍCULO 36. Para efectos del presente Reglamento, la infraestructura urbana se clasifica en:

- I. Infraestructura hidráulica, consistente en fuentes de abasto, acueductos, redes de distribución, plantas potabilizadoras, plantas de bombeo y demás que correspondan;
- II. Infraestructura sanitaria, consistente en emisores, colectores, canales de desagüe, plantas de tratamiento de aguas negras, residuos o similares, pozos de absorción y demás que correspondan;
- III. Infraestructura pluvial, consistente en emisores, colectores, canales de desagüe, cárcamos de bombeo, obras para el manejo de aguas pluviales, otras;
- IV. Infraestructura eléctrica y de telecomunicaciones, consistente en plantas de generación de energía eléctrica, estaciones, subestaciones, líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, líneas de distribución de energía eléctrica, y demás que correspondan; y
- V. Infraestructura energética, consistente en ductos y redes de hidrocarburos, plantas de almacenamientos y distribución de hidrocarburos, estaciones de compresión de hidrocarburos, entre otras que correspondan.

ARTÍCULO 37. La planeación, construcción y operación de la infraestructura estará sujeta a lo dispuesto en la Ley y el Plan.

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

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

ARTÍCULO 38. Toda acción de crecimiento urbano que requiera infraestructura para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar por lo menos:

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

- IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se de la municipalización de las obras.

## **APARTADO VI. VIALIDADES**

### **SUBAPARTADO I. DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 39. Las vías públicas son la infraestructura para la movilidad en el Municipio y se constituye con todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente o por razón del servicio, se destine al libre tránsito; o bien, que de hecho esté ya afectó a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 40. Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización, ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, ventilación, accesos, ocupación y acciones similares, que se refiere al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos en la materia.

ARTÍCULO 41. Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen el Plan, este reglamento y las resoluciones del Ayuntamiento adoptadas en cada caso particular.

ARTÍCULO 42. La vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de las autoridades se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia; así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. El espacio público es de uso común y sirve para el soleamiento, iluminación y ventilación de los predios y edificaciones que la limitan; dar acceso a los predios; alojar cualquier instalación de servicio público e infraestructura. Toda vía pública consta de un área para el tránsito vehicular y otra para el tránsito peatonal, pudiendo en algunos casos ser totalmente peatonal.

ARTÍCULO 43. Todos los inmuebles que en los planos oficiales, en los archivos municipales y estatales, así como en el Instituto Registral y Catastral, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, aparezcan como vías y espacios públicos o destinados a un servicio público, se presumirán, salvo prueba en contrario, que son vías públicas y pertenecen al dominio público del municipio.

ARTÍCULO 44. Los inmuebles que en el plano oficial de una fusión, subdivisión, fraccionamiento o relotificación aprobados, aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público, se consideran por este hecho bienes del dominio público del Municipio, para cuyo efecto la unidad administrativa correspondiente, remitirá copias del plano aprobado al Registro Público y a la Dirección de Catastro para que hagan los registros y las anotaciones respectivas.

### **SUBAPARTADO II. CLASIFICACIÓN**

ARTÍCULO 45. Las vías públicas se clasifican de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO 46. Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte motorizado se clasifican:

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

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

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

- a). Vías principales de acceso controlado: aquellas que se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos y que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación específicos.
- b). Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: aquellas vías de segundo orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario.

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

- a). Vías colectoras: vías que sirven de enlace y conducción de las vías subcolectoras y las vías locales a las vías principales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de mediano a corto itinerario y privilegian la función de acceso.
- b) Vías subcolectoras: vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las vías colectoras, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso, y podrán ser subcolectoras interbarrios o subcolectoras interiores.
- c). Vías locales: vías que sirven a recorridos de corta longitud y en las que priva la función de acceso sobre la de desplazamiento, normalmente son para el tráfico local.
- d). Vías semi-peatonales: vías que dan acceso a unidades habitacionales cerradas de pequeñas dimensiones, y que por su bajo aforo vehicular pueden prescindir de banquetas, usándose el propio arroyo tanto para el tránsito vehicular como para peatones.

IV. Vías de usos especiales:

- Para transporte público: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte colectivo.
- Para vehículos de alta ocupación: aquellas que de manera aislada o inserta en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de vehículos particulares con dos o más pasajeros, también podrán ser utilizadas por vehículos de transporte público o de emergencia.
- Para transporte de carga: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad se destinan para el uso exclusivo de transporte de carga.
- De cuota: aquellas que de manera aislada o insertas en otra vialidad requieren el pago de una cuota para su uso.

ARTÍCULO 47. Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte no motorizado se clasifican en:

- I. Carriles exclusivos para bicicletas; y
- II. Vías peatonales: aquellas que se utilizan para el uso exclusivo del peatón.

ARTÍCULO 48. El sistema vial del Municipio de San Nicolás de los Garza está integrado por el subsistema vial regional, que incluye a las carreteras, autopistas y libramientos federales o estatales y el subsistema vial urbano formado por las vías principales de acceso controlado, las avenidas principales, las vías colectoras, las vías subcolectoras, las vías locales y las vías peatonales.

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

ARTÍCULO 49. Las dimensiones geométricas mínimas de las vialidades urbanas serán las siguientes:

- I. En las intersecciones entre vías principales de acceso controlado, el derecho de vía deberá contemplar un círculo de 61.00 metros de radio a partir del eje de la intersección, para una afectación total de un diámetro de 122.00 metros;
- II. Vías principales ordinarias: tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 9.00 metros de ancho y calzadas de 6 carriles por sentido;
- III. En las intersecciones entre vías principales ordinarias, el derecho de vía deberá contemplar un círculo de 61.00 metros de radio a partir del eje de la intersección, para una afectación total de un diámetro de 122.00 metros;
- IV. La metodología para resolver los nudos viales de las intersecciones entre las vías principales, tanto ordinarias como de acceso controlado, deberá ajustarse según los requerimientos, al orden siguiente:
  - 1. Solución a nivel mediante la instalación de rotonda o semáforos;
  - 2. Construcción sobre un eje de paso a desnivel preferentemente deprimido, conservando la rotonda o los semáforos a nivel; y
  - 3. Construcción sobre el otro eje de paso a desnivel elevado, conservando la rotonda o los semáforos a nivel, para dar servicio a los flujos locales.
- V. Vías arteriales: tendrán un derecho de vía de 44.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 6.00 metros de ancho. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 300.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo por sentido; con aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una;
- VI. Vías colectoras: tendrán un derecho de vía de 34.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 4.00 metros de ancho, y 3.00 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido; Deberán intersectar con una vía colectora o principal a una distancia de 1.2 kilómetros con una tolerancia de 10.0%. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 100.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 20.50 metros como mínimo por sentido, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una;
- VII. Vías subcolectores interbarrios: tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado, y 2.50 metros

de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con un 10% de tolerancia;

- VIII. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado y

2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán intersectar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros, con una tolerancia del 10.0%.

- IX. Las vías subcolectoras interiores aumentarán la anchura de las aceras, conforme a las densidades brutas previstas en los planes o programas de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Densidad bruta de 1 -una hasta 100 -cien viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado;
- b) Densidad bruta de 101 -ciento una hasta 200 -doscientas viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 18.00 metros como mínimo, con aceras de 3.50 metros de anchura mínima a cada lado; y
- c) Densidad bruta de 201 -doscientas una viviendas por hectárea en adelante, tendrán un derecho de vía de 21.00 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado.

- X. Vías locales residenciales: tendrán un derecho de vía de 13.00 metros con aceras de 2.50 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera, podrán ser de un sentido o doble sentido con carril de circulación intermitente. No podrán tener una longitud mayor de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0% entre calles transversales. Podrán intersectar transversalmente con una vía vehicular, peatonal o andador a través de un parque. Las Vías locales residenciales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 23.00 metros de diámetro de paramento a paramento y tendrán una longitud máxima de 200.00 metros con una tolerancia del 10.0%;

- XI. Las vías locales residenciales aumentarán la anchura de las aceras, conforme a las densidades brutas previstas en los planes o programas de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Densidad bruta de 1 -una hasta 100 -cien viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 13.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado;
- b) Densidad bruta de 101 -ciento una hasta 200 -doscientas viviendas por hectárea, tendrán un derecho de vía de 15.00 metros como mínimo, con aceras de 3.50 metros de anchura mínima a cada lado; y
- c) Densidad bruta de 201 -doscientas una viviendas por hectárea en adelante, tendrán un derecho de vía de 18 metros como mínimo, con aceras de 5.00 metros de anchura mínima a cada lado.
- d) Vías de usos especiales: se sujetarán a las especificaciones que para cada caso establezca la Secretaría en coordinación con el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad y el Municipio que corresponda;

- XII. Vías semipeatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin aceras, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma;
- XIII. Carriles exclusivos para bicicletas: tendrán un derecho de vía de 1.50 metros como mínimo por sentido; podrán diseñarse también de dos sentidos, en este caso tendrán un derecho de vía de 3.00 metros como mínimo; podrán ubicarse en las aceras debidamente diseñadas o sobre las calzadas en carriles exclusivos; y
- XIV. Vías peatonales: tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo.

ARTÍCULO 50. Las intersecciones de la vialidad urbana serán preferentemente a 90 grados.

ARTÍCULO 51. En todas las esquinas de las manzanas de los Fraccionamientos habitacionales deberán existir ochavos de 3.00 x 3.00 metros y en los demás tipos de fraccionamientos de 4.00 x 4.00 como mínimo, ambos con rampas anti- derrapantes para el acceso de personas discapacitadas.

ARTÍCULO 52. Deben respetarse las delimitaciones naturales del Cerro del Topochico, los derechos sobre los arroyos Topo Chico y Talavera, así como cualquier otro derecho de vía de las empresas PEMEX, Empresas Telefónicas, CFE, Líneas de Gas Natural, Vías Férreas y otras existentes.

ARTÍCULO 53. Las vías mayores a 30 metros de derecho de vía deberán contar con una solución para el cruce de peatones, ya sea con desnivel, puentes peatonales o semáforos.

#### **SUBAPARTADO IV. OCUPACIÓN Y MANIOBRAS EN VÍA PÚBLICA**

ARTÍCULO 54. Quienes soliciten autorización para ocupar o realizar maniobras en la vía pública estarán obligados a efectuar las reparaciones a que haya lugar, a fin de recuperar y/o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar el importe correspondiente cuando la Autoridad o alguna otra dependencia municipal las realice.

En los casos que la autoridad competente lo determine, podrá solicitar póliza de seguro de daños a terceros, con el fin de garantizar la integridad de la vía y usuarios.

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

ARTÍCULO 55. Todos los propietarios de predios con frentes a la vía pública, estarán obligados a construir la banqueta que le corresponda a su propiedad, de acuerdo con las dimensiones que para el efecto indique la Autoridad, atendiendo a su ubicación. En la construcción de banquetas en la vía pública no debe haber escalones o desniveles de un predio a otro, salvo que por la topografía del terreno sea imposible evitarlo, previo análisis de la Autoridad.

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

ARTÍCULO 56. Quienes con autorizaciones otorgadas por la autoridad usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las

instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

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

ARTÍCULO 57. Se requiere autorización expresa de las Autoridades correspondientes para:

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

ARTÍCULO 58. Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas con movilidad reducida o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

ARTÍCULO 59. Se permite la instalación de cortinas metálicas, siempre que se enrollen hacia el interior del establecimiento; en caso de enrollarse hacia el exterior, deberán permanecer ocultas sin sobresalir del alineamiento del predio. Se colocarán a una altura mínima de 2.50 metros.

ARTÍCULO 60. Salvo los casos en que lo permita expresamente la Ley o este Reglamento, queda prohibido usar la vía pública para:

- I. Preparar mezclas y acumular basura, escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción, prohibición que será aplicable aun cuando la calle no esté pavimentada;
- II. Instalar depósitos de residuos sólidos, teléfonos públicos, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura y tránsito, y semáforos, que constituyan un obstáculo para la vialidad;
- III. Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillado, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo.
- IV. Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones y constituya un peligro para ellos;
- IV. Abatir o montar rejas y portones que obstaculicen el libre paso de los peatones y constituyan un peligro para ellos;

- V. Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otras análogas;
- VI. Conducir líquidos por la superficie, por escurrimiento;
- VII. Instalar comercios semifijos, salvo la autorización de la autoridad competente;
- VIII. Instalar lugares de trabajo o almacenar vehículos en desuso; y
- IX. Aquellos otros fines que la Autoridad considere contrarios al interés público.

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

ARTÍCULO 61. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, en los horarios que fije la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO 62. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán señalados adecuadamente por los responsables de las obras, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles, durante la noche.

ARTÍCULO 63. Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se tomarán las medidas de seguridad necesarias para evitar los daños o perjuicios a las instalaciones, a los trabajadores y a terceros.

#### **APARTADO VI. ÁREA DE RESERVA DE CRECIMIENTO**

ARTÍCULO 64. Dentro de la zonificación primaria B se prevén las áreas de crecimiento como polígonos localizados en zonas no urbanizadas o con bajo porcentaje de urbanización, que tienen aptitud para el desarrollo urbano, usualmente, estos polígonos se correlacionan con los vacíos urbanos, ya que son predios que se encuentran con posibilidad de desarrollo y crecimiento.

Al efecto, conforme el Plan, se ha determinado como área urbanizable en la zonificación primaria A y como área de crecimiento en la zonificación primaria B.

#### **APARTADO VII. DE LOS SITIOS PATRIMONIALES E HISTÓRICOS**

ARTÍCULO 65. En el casco antiguo y en el área del Poblado de Santo Domingo se encuentran algunas edificaciones del siglo pasado y áreas con un aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger. El Ayuntamiento aprobará y publicará un Reglamento relativo a la protección y conservación de la Zona Patrimonial del Municipio, con el propósito de establecer normas conforme a las cuales las Autoridades competentes ejerzan sus atribuciones para proteger, conservar, restaurar y recuperar los edificios no contemporáneos, así como adecuar a la imagen urbana los edificios contemporáneos que integren la Zona Patrimonial del Municipio.

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

ARTÍCULO 66. Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

Los usos y destinos de suelo solo es asignados en zonas de conservación, mientras que en zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento, el uso de suelo será determinado con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios y equipamientos y no amenace la seguridad las personas y la movilidad en la zona, además de cumplir con lo determinado en el presente documento y documentos de orden superior.

ARTÍCULO 67. Las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) son el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo que serán permitidos o prohibidos dentro de las zonas de conservación. Los usos y destinos del suelo, señalados en la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Uso de Suelo para Zonas de Conservación, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

## **APARTADO I. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 68. Los usos del suelo se clasifican según su función conforme los siguientes términos:

1. Habitacional
2. Comercio
  - 2.1 Tiendas de productos básicos
  - 2.2 Tiendas de especialidades
  - 2.3 Tiendas y almacenes
  - 2.4 Explosivos e inflamables
  - 2.5 Venta de materiales
  - 2.6 Vehículos y accesorios
3. Servicios
  - 3.1 Servicios personales
  - 3.2 Reparación y mantenimiento
  - 3.3 Servicios automotrices
  - 3.4 Alimentos y bebidas
  - 3.5 Entretenimiento
  - 3.6 Deportes y recreación
  - 3.7 Recreación social
  - 3.8 Alimento
  - 3.9 Administración privada
  - 3.10 Administración pública
  - 3.11 Seguridad
  - 3.12 Servicios religiosos
  - 3.13 Servicios funerarios
  - 3.14 Comunicación y transporte



- 3.15 Salud
- 3.16 Asistencia social
- 3.17 Asistencia animal
- 3.18 Educación
- 3.19 Cultura
- 3.20 Manufacturas domésticas
- 4. Industria
  - 4.1 Industria ligera
  - 4.2 Industria media
  - 4.3 Industria pesada

ARTÍCULO 69. Los destinos de equipamiento e infraestructura, se clasifican conforme a lo siguiente:

1. Espacios abiertos

- Espacios
- Jardines y plazas
- Parque de diversiones

2. Infraestructura

- Antenas y torres de comunicación
- Antenas y torres de comunicación
- Plantas, estaciones y subestaciones
  - De energía eléctrica
  - De presión de gas
  - De bombeo de agua
- De tratamiento de aguas negras
  - Depósitos y almacenes
  - Tanques de agua
- Tanques de combustible (almacenamiento y distribución)
- Tanques de gas doméstico (almacén y distribución)
  - Tanques de gas industrial
- Tanques de productos químicos
  - Basureros
- Estaciones de transferencia
- Planta de procesamiento de basura y desechos orgánicos e inorgánicos
  - Crematorios

3. Municipal

- Equipamiento público
- Equipamiento público en predios municipales

ARTÍCULO 70. Con base en los elementos mencionados en los artículos anteriores, corresponderá a la Autoridad dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta los lineamientos del Plan, las normas del presente reglamento y demás disposiciones sobre la materia.

ARTÍCULO 71. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes.

ARTÍCULO 72. Cuando un predio, por sus dimensiones, llegue a tener dos frentes a vialidades, el tipo de zona de uso de suelo de mayor jerarquía, puede ocupar las dos terceras partes del predio, debiendo ocuparse la otra tercera parte con el tipo de zona indicado en la parte posterior del predio; o podrá utilizarse el uso de suelo de la zona de mayor jerarquía en la totalidad del predio siempre y cuando los ingresos y salidas se generen sobre la vialidad de mayor jerarquía.

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

ARTÍCULO 73. Los usos y destinos de suelo de la zonificación secundaria se estiman permitidos o predominantes cuando ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

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

ARTÍCULO 74. Se estiman como usos y destinos permitidos los siguientes:

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

ARTÍCULO 75. Los usos de suelo o de edificación complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias; es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona. Estos usos y destinos se establecerán en el Plan o Programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 76. Los usos y destinos del suelo permitidos o prohibidos para cada una de las zonas serán los establecidos en la forma y términos previstos en la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Uso de Suelo para Zonas de Conservación del Plan.

ARTÍCULO 77. En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas.

ARTÍCULO 78. Se considerarán como usos o destinos incompatibles aquellos que causan molestias a la población o disturbios en el funcionamiento urbano de la zona porque generan ruidos, humos, gases, partículas, olores, descargas de aguas servidas u otros líquidos al suelo, uso frecuente de transporte pesado de carga, o porque representan un riesgo potencial para la seguridad física y emocional de la población aledaña.

## **APARTADO V. USOS Y DESTINOS PROHIBIDOS**

ARTÍCULO 79. Los usos y destinos del suelo prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Quedan prohibidos los giros de negociaciones comerciales de cualquier tipo con exhibición en vivo de personas desnudas y/o semidesnudas, así como las salas de masaje no terapéutico, cabarets y prostíbulos, así como hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación;

Son igualmente prohibidos los negocios dedicados a la compra-venta de: chatarra y/o metales, los casinos, casas de apuestas, juegos de mesa, juegos de azar, máquinas tragamonedas y de habilidad y destreza; así como los que se dedican predominantemente a la compra-venta de productos eróticos.

ARTÍCULO 80. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizará solamente como usos complementarios temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de un año.

## **APARTADO VI. HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DE SUELO**

ARTÍCULO 81. Si en la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Uso de Suelo para Zonas de Conservación no estuviera listado algún uso o destino específico, se podrá efectuar la homologación al más semejante, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el Municipio, acompañado con los antecedentes que tuviere el predio, si los hubiere, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;
- II. Deberá formularse un dictamen fundado y motivado, en el que se identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado así como un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y
- III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior se resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada, en el término de veinte días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

## **SECCIÓN III. ZONAS HABITACIONALES**

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

ARTÍCULO 82. Conforme a lo previsto en el Plan, las zonas habitacionales delimitadas en el territorio municipal se identifican como:

- I. Unifamiliar;
- II. Dúplex;
- III. Multifamiliar; y
- IV. Campestre (quintas).

ARTÍCULO 83. En las zonas habitacionales el uso de suelo predominante es el habitacional, siendo aquél que se emplea para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

ARTÍCULO 84. Se estima como zona habitacional Unifamiliar, cuando en un predio habita una familia y Multifamiliar cuando lo habitan dos o más familias; en la inteligencia que sólo se permitirá el Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Uso de Suelo para Zonas de Conservación.

ARTÍCULO 85. En las zonas de conservación, mejoramiento, crecimiento y consolidación podrán construirse viviendas multifamiliares horizontales, verticales o mixtas, de acuerdo con lo que establezca la Matriz de lineamientos urbanísticos base y de corredores urbanos y la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Uso de Suelo para Zonas de Conservación sin que se cuantifiquen las áreas comunes, en el caso de tratarse de régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 86. En las zonas de conservación donde el uso sea unifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a vivienda unifamiliar, sin permitir usos multifamiliares ni comerciales. Por su parte, en las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda multifamiliar y mixtos, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO 87. Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin no sobrepase los 80- ochenta metros cuadrados de la construcción.

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

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

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

ARTÍCULO 88. Las zonas de crecimiento son polígonos localizados en zonas no urbanizadas o con bajo porcentaje de urbanización, que tienen aptitud para el desarrollo urbano, usualmente, estos polígonos se correlacionan con los vacíos urbanos, ya que son predios que se encuentran con posibilidad de desarrollo y crecimiento.

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

ARTÍCULO 89. Los lotes de la vivienda unifamiliar se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación, cuya dimensión mínima será de 7-siete metros lineales de frente y 98-noventa y ocho metros cuadrados de superficie.

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

ARTÍCULO 90. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación, más un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15quinque metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio.

ARTÍCULO 91. Las dimensiones mínimas del predio, para la vivienda multifamiliar será la establecida en el Plan, sin que en ningún caso puedan ser menores de lo siguiente:

- I. Para la vivienda dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140-ciento cuarenta metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 -siete metros; y los de tipo triplex 180 -ciento ochenta metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 -diez metros con cincuenta centímetros; y
- II. Para la vivienda multifamiliar dúplex horizontal deberán tener como mínimo una superficie de 196-ciento noventa y seis metros cuadrados, con un frente mínimo 14catorce metros; y los tipo triplex 294-doscientos noventa y cuatro metros cuadrados de superficie mínima, con un frente mínimo de 21-veintiún metros.

ARTÍCULO 92. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida.

Así mismo deberán respetar la densidad de la zona y las demás disposiciones establecidas en el Capítulo Quinto. De Las Fusiones, Subdivisiones, Relotificaciones y Parcelaciones De Terrenos, de la Ley.

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

ARTÍCULO 93. La densidad habitacional se define como el número máximo permisible de viviendas por unidad de superficie, sea neta o bruta, conforme a las definiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 94. Se entiende como Densidad bruta al lineamiento urbanístico que expresa la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en un plan o programa de desarrollo urbano; con base en lo anterior y con fundamento en el artículo 140, de la Ley, que menciona los tipos de densidad en el Plan las densidades se asignan a las zonas Urbanizables del municipio, y su propuesta considera el entorno urbano y las condiciones de impacto que estas generarían, además dichas zonas urbanizables deberán respetar los lineamientos urbanísticos aplicables tal como COS, CUS, CAAV, y alturas máximas permitidas.

Para las zonas determinadas como de Conservación la densidad máxima permitida es la clasificación E - 45 viviendas por hectárea con base en el artículo 140 de la Ley.

Para las zonas determinadas como Consolidación o Mejoramiento la densidad se asignará por parte de la autoridad con base en el proyecto presentado, considerando que con base en el artículo 86 de la Ley; se considera asignar una densidad con base en el proyecto, no se podrá rebasar la densidad máxima mencionada en el artículo 140 de la Ley, en este caso, la densidad tipo L, 250 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 95. Las densidades que resulten aplicables en las zonas habitacionales serán las previstas en las Matrices de Densidades y Lineamientos del Plan, según el distrito en que se encuentren. En caso de proyectos especiales, el Ayuntamiento autorizará si son compatibles y fijará el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

ARTÍCULO 96. El control de densidad tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de edificios en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas que aseguren el descanso

y la recreación así como que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.

- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de los edificios.
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas, ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas, producidos por usos del suelo incompatibles.
- IV. Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado, el congestionamiento vial producido por el flujo vehicular y el exceso de vehículos estacionados en las calles, ocasionados por usos incompatibles.
- V. Promover una cohesión de la imagen urbana en las zonas habitacionales que produzca una deseable diversidad de formas arquitectónicas sin afectar el paisaje y calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 97. Los coeficientes de ocupación, de utilización y de áreas permeables (COS), (CUS) y (CAS) permitidos para cualquier uso serán los que se indiquen en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan, según el distrito en que se encuentren. En caso de proyectos especiales, el Ayuntamiento autorizará si son compatibles y fijará el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

La utilización de paneles solares afectará en los coeficientes de la siguiente manera:

- I. Para usos de tipo Habitacional en donde la superficie de paneles solares utilizados sea menor a 30m<sup>2</sup>, no se contabilizarán estos para el cálculo de CUS, COS.
- II. Para el caso de superficies de paneles solares mayores a 30m<sup>2</sup> y menores a 120m<sup>2</sup>, dicha superficie no se contabilizará para cálculos de CUS y COS. El solicitante deberá presentar anexo técnico de no afectación.
- III. Para el caso de superficie de paneles solares mayores a 120m<sup>2</sup> se deberá presentar un anexo técnico. No se contabilizará para fines del CUS ni COS, pero podrá ajustarse el cálculo para fines del cálculo del impuesto predial.

ARTÍCULO 98. Se contabilizarán para el CAS las áreas libres que sean susceptibles de absorción, aunque no se encuentren forestadas.

ARTÍCULO 99. Las superficies de estacionamiento techadas no se contabilizan para el CUS, siempre y cuando el techo del estacionamiento no sea utilizado como parte de la edificación, sino exclusivamente para proporcionar sombra. Asimismo, las áreas de estacionamiento completamente subterráneas no se incluyen en el cálculo del COS ni en los requerimientos del CUS.

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

ARTÍCULO 100. La altura de la edificación se medirá a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Cuando la construcción, debido a las condiciones topográficas del terreno, tenga diferentes puntos de desplazamiento se medirá la altura a partir de cada uno de estos, debiendo en todo momento respetar la altura máxima establecida para la zona en donde se ubique el inmueble.

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

ARTÍCULO 101. La altura máxima de una edificación habitacional unifamiliar será de 3 pisos, en la inteligencia de que la elevación máxima para cada nivel será de 4 metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Autoridad.

ARTÍCULO 102. A la vivienda multifamiliar vertical se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a excepción de vivienda multifamiliar vertical ubicada en los corredores:

- I. Corredor urbano de bajo impacto: altura máxima permitida de 15 metros, II.  
Corredor urbano de mediano impacto: altura máxima permitida de 30 metros; y
- III. Corredor urbano de alto impacto: altura máxima permitida de 60 metros.

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

ARTÍCULO 103. El alineamiento aplicable para los predios será el que resulte de la vialidad que le corresponda al lote o predio.

ARTÍCULO 104. Al construir en el predio se dejarán franjas mínimas perimetrales libres de construcción. Al ancho mínimo de dichas franjas se le llamará remetimiento mínimo permisible y este podrá ser frontal, lateral o posterior.

ARTÍCULO 105. Tratándose de las edificaciones habitacionales unifamiliares los remetimientos mínimos serán los siguientes:

- I. Al lateral, no podrá exigirse ningún remetimiento cuando se trate de predios que tengan sólo el frente mínimo de 7-siete metros, mientras que los que excedan de esa longitud, será de 5% de la distancia del lado del predio ó 1.00 metros del límite del predio al eje de construcción, cualquiera que sea mayor, aplicable a todos los niveles.
- II. Tampoco se exigirán los remetimientos laterales cuando la colindancia del predio sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza.
- III. En lotes o predios con uso habitacional unifamiliar no se exigirán remetimientos en sótanos, siempre y cuando se cumpla con el CAAV y con excepción en las colindancias con lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar, en cuyos casos deberá observar un remetimientos mínimo de 1.50 metros en la colindancia con dicho lote o predio unifamiliar.

ARTÍCULO 106. Tratándose de las edificaciones habitacionales multifamiliares, los remetimientos mínimos serán los siguientes:

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

- I. En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7-siete y hasta 15-quince metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro del límite del predio al eje de construcción
- II. En vivienda multifamiliar de más de 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15-quince metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1-un metro o el 3% de la longitud del lado de terreno al que corresponda el remetimiento, el que sea mayor.

III. En lotes o predios con uso habitacional multifamiliar en sótanos se debe respetar un remetimientos perimetral de al menos 1.50 metros respecto a cada uno de los límites de predio o lote en todos los niveles de sótanos.

ARTÍCULO 107. Para los predios de configuración perimetral geométricamente irregulares, deberá solicitar a la Autoridad que defina los remetimientos mínimos correspondientes.

ARTÍCULO 108. Los lineamientos consistentes en remetimientos frontales y laterales, podrán ser modificados hasta un 10% previa solicitud del propietario interesado presentada ante la Autoridad, a la que se acompañe escrito firmado por los propietarios de los predios colindantes inmediatos, en donde se manifieste la conformidad con dicha modificación.

#### **APARTADO V. MUROS DE CONTENCIÓN, BARDAS Y CORTES DE SUELO**

ARTÍCULO 109. Las bardas divisorias del predio podrán tener una altura máxima de 2.5 metros a partir del nivel de desplante, edificación que no requiere responsiva de construcción, siempre que sean construidas conforme las especificaciones de seguridad mínima proporcionadas por la Autoridad.

ARTÍCULO 110. Los muros de contención no deberán tener una altura superior a los 3.50 metros a partir del nivel de desplante, debiendo presentar la memoria de cálculo del diseño estructural y su correspondiente mecánica de suelos.

ARTÍCULO 111. Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro a la ciudadanía y la estabilidad de muros o edificios aledaños al sitio de excavación.

ARTÍCULO 112. Todo corte deberá protegerse con muro de contención u obras de estabilización, con excepción de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación, cuya altura se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

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

#### **APARTADO VI. INFRAESTRUCTURA**

ARTÍCULO 113. Toda edificación de vivienda debe cumplir como mínimo con las siguientes normas específicas para su infraestructura:

- I. Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deben ser conducidas a pozos de absorción, apegándose a la normatividad vigente y siempre bajo la condición de no afectar a un colindante.
- II. En los predios con instalaciones aéreas en la vía pública, éstas deberán estar sostenidas sobre postes colocados para este efecto, que deberán estar ubicados en los límites de propiedad. Los postes deberán colocarse dentro de la acera, sin bloquearla en su totalidad, a una distancia mínima de cuarenta centímetros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, sin ocupar la totalidad del ancho de la banqueta y permitiendo el correcto tránsito de peatones. De ser necesario, las autoridades deberán velar que las medidas a implementar el tránsito seguro de los peatones sobre la acera, mediante instalaciones subterráneas o uso de vías alternas,

entre otras. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad el trazo de la guarnición.

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

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

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

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

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

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

#### **SECCIÓN IV. ZONAS ESTRATÉGICAS**

ARTÍCULO 114. Aquellos predios que cuenten con todas las siguientes características podrán obtener la denominación de zonificación de Desarrollo Orientado al transporte o Zona DOT:

- I. No deberá ser un inmueble declarado o registrado como de Conservación Histórica.
- II. No deberá ser un predio ubicado en una Zona de Conservación.
- III. Deberá tener una superficie mayor a los 1000-mil metros cuadrados.
- IV. Cualquiera de las siguientes opciones:
  - a) La totalidad o una porción del predio se encuentre a una distancia de hasta 800 metros de una estación en operación de Metro, Transmetro, Ecovía o BRT (Bus Rapid Transit)
  - b) La totalidad o una porción del predio se encuentre a una distancia de hasta 500 metros del eje de vía de las líneas de transporte estructurado.
- V. No deberá ser resultado de la fusión de uno o más predios sin denominación de zona DOT.

ARTÍCULO 115. El resultado de la fusión de dos o más predios mantendrá la denominación zona DOT siempre y cuando todos los predios utilizados en la fusión tuviesen denominación de zona DOT previo a la misma.

ARTÍCULO 116. Los predios que denominados como zona DOT podrán obtendrán los siguientes beneficios:

- I. El requerimiento de densidad de vivienda bruta será libre;
- II. La altura de la edificación será libre;
- III. El coeficiente de ocupación de suelo será libre de máximo un 90%-noventa por ciento de la superficie del predio;
- IV. El coeficiente de uso de suelo será libre;
- V. El coeficiente de absorción y área verde será condicionado al 10%-diez por ciento de la superficie del predio;

VI. El requerimiento de cajones en el proyecto a realizar podrá ser disminuido en un 50%- cincuenta por ciento; y

VII. El requerimiento de cajones de estacionamiento, podrá ser resuelto en predios colindantes, debiéndose cumplir con las condicionantes que al efecto señala la reglamentación vigente sobre estacionamientos.

ARTÍCULO 117. Quien pretenda deberá obtener los beneficios de zona DOT deberá:

- I. Presentar un proyecto no amenace la seguridad, no afecte la salud y la integridad de las personas;
- II. El proyecto a realizarse en el predio no deberá rebasar la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad;
- III. El proyecto a realizarse deberá considerar medidas para la mitigación del impacto a la movilidad de la zona, si lo hubiere de conformidad con el estudio de movilidad;
- IV. Obtener la factibilidad aprobatorio de agua potable y drenaje sanitario, expedida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.;
- V. Obtener la factibilidad de prestación del servicio de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE); y
- VI. El solicitante deberá invertir en la mejora del contexto inmediato a través de la promoción y participación en los procesos de ejecución y programación de regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto.

## **SECCIÓN V. CORREDORES URBANOS**

ARTÍCULO 118. Los corredores urbanos son zonas delimitadas por predios y lotes localizados frente a una vía pública, en la que se establecen usos y destinos de suelo y edificaciones comerciales, de servicios, habitacionales de alta densidad y equipamiento urbano. Esta condición permite que, estratégicamente, los predios ubicados frente a dichas vialidades puedan distinguirse del resto permitiendo en ellos, según el tipo de corredor, erigir edificaciones de mayor altura y ejercer un uso mixto de las mismas. Dependiendo de la importancia que representa cada corredor urbano, éstos, se clasifican de la siguiente manera:

- I. Corredores urbanos ultraligeros (CUU);
- II. Corredores urbanos de bajo impacto (CUBI);
- III. Corredores urbanos de mediano impacto (CUMI); y

**IV. Corredores urbanos de alto impacto (CUAI).**

ARTÍCULO 119. Corredores urbanos ultraligeros (CUU) - se constituyen frente a vialidades locales y colectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, el uso de suelo es predominantemente habitacional, permitiendo en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo registrará una densidad baja.

ARTÍCULO 120. Corredores urbanos de bajo impacto (CUBI) - se constituyen frente a vialidades locales o subcolectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, permite en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios y no permite los usos de suelo industrial. En este uso de suelo registrará una densidad media.

ARTÍCULO 121. Corredores urbanos de mediano impacto (CUMI) - se constituyen sobre vialidades subcolectoras, colectoras y en ocasiones, principales; permite una amplia gama de usos de suelo comercial y de servicios, así como industrial ligero y no permite los usos de suelo industrial medio y pesado. En este uso de suelo registrará una densidad media.

ARTÍCULO 122. Corredores urbanos de alto impacto (CUAI) - se constituyen sobre vialidades principales y de acceso controlado; permite todos los usos de suelo comercial y de servicios y el uso de suelo habitacional multifamiliar y no permite los usos de suelo industriales. En este uso de suelo registrará una densidad alta.

ARTÍCULO 123. Corredor ultraligero - se establece frente a vialidades locales y colectoras ubicadas estrechamente a las zonas habitacionales, permitiendo en forma condicionada los usos de suelo comercial y de servicios. En este uso de suelo registrará una densidad baja.

ARTÍCULO 124. Los usos de suelo de los predios que tengan frente a las vialidades que conforman los Corredores Urbanos, se encuentran determinados con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios y equipamientos y no amenace la seguridad las personas y la movilidad en la zona, además de cumplir con lo determinado en el presente documento y documentos de orden superior.

ARTÍCULO 125. Los propietarios de predios que den frente a vialidades que conforman los Corredores Urbanos podrán elegir entre la aplicación de dicha normatividad para su inmueble; o bien, la zonificación secundaria que en principio le definió el Plan al área territorial de que se trate; en la inteligencia que el uso de suelo de un corredor urbano tendrá como profundidad el que corresponda al límite de cada predio.

ARTÍCULO 126. Los predios que conforman los Corredores Urbanos se entenderán siempre hacia el frente del corredor urbano, por lo que en los casos en que el límite del predio sea la vialidad posterior, no podrá entenderse que dicho uso de suelo beneficia a ésta última.

**SECCIÓN VI. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS APARTADO I. DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 127. Los usos comerciales y de servicios serán aquellas determinadas en la zonificación secundaria de las zonas de conservación previstas en el Plan, las cuales tendrán predominancia de actividades comerciales y de servicio, por lo que deberán sujetarse a las políticas de redensificación y mixtura de usos del suelo señaladas en el Plan. En las zonas consolidación, mejoramiento y crecimiento, para usos comerciales y de servicio será determinado con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios y equipamientos y no amenace la seguridad las personas y la movilidad en la zona, además de cumplir con lo determinado en el presente documento y documentos de orden superior

ARTÍCULO 128. El ordenamiento y regulación de los proyectos de uso comercial y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al municipio de las superficies necesarias y en la localización adecuada, para el desempeño de la función comercial y de servicios para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y aplicando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular en la vía pública.
- III. Permitir una mixtura adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que se afecten complementaria y positivamente unas a otras sin generar conflictos a terceros y, de existir estos conflictos, se generen los mecanismos de conciliación necesarios para solucionarlos.

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

ARTÍCULO 129. La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios para uso comercial, de servicios, deben ser los siguientes:

- I. Las existentes antes de que entrara en vigencia la Ley, Reglamento, Planes o Programas y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.
- II. Las nuevas autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este reglamento, se sujetarán a lo siguiente:
  - a) Tratándose de predios comerciales o de servicios, tendrán como mínimo 8 metros de frente y 80 metros cuadrados de superficie.
  - b) Tratándose de los corredores urbanos, la Matriz de Lineamientos Urbanísticos por Corredor señalará la altura máxima permitida, mientras que la profundidad será la que al límite de cada predio, en la inteligencia que el suelo comercial y/o de servicios se entenderá siempre hacia el frente del corredor urbano, sin que se pueda entender en el caso que el límite del predio sea la vialidad posterior, que se beneficie esta última.

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

ARTÍCULO 130. Las densidades que resulten serán las previstas en el mapa de Densidades del Plan y la tabla de densidades propuestas con base en la Ley.

ARTÍCULO 131. Para la autorización de nuevas edificaciones de vivienda multifamiliar, se generan con base en proyecto en las zonas de consolidación, mejoramiento, y crecimiento determinados con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios y equipamientos y no amenace la seguridad las personas y la movilidad en la zona, además de cumplir con lo determinado

en el presente documento y documentos de orden superior. En las zonas de conservación la autorización de vivienda multifamiliar estará sujeta al uso de suelo previsto en el plan.

ARTÍCULO 132. Los predios indicados como corredor urbano de alto impacto deberán de tener cuando menos 1-un metro de distancia con respecto a la zona habitacional colindante inmediata con dicho predio como amortiguamiento pudiendo ser una zona de absorción, y/o área verde, y/o estacionamiento, y/o área libre de construcción y/o vialidad interna.

ARTÍCULO 133. Los coeficientes de ocupación, de utilización y de absorción del suelo (COS), (CUS) y (CAS) permitidos para cualquier uso, serán los que se indiquen en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Plan, según el distrito en que se encuentren.

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

ARTÍCULO 134. Las edificaciones con uso de suelo comercial dentro de las zonas de conservación y los proyectos comerciales y de servicios dentro de las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento podrán tener la altura señalada en los Lineamientos Urbanísticos por Corredor del Plan, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan así como un dictamen técnico especial.

En los predios o lotes ubicados en los corredores urbanos la altura estará sujeta a lo estipulado en los Lineamientos Urbanísticos por Corredor del Plan.

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

ARTÍCULO 135. Las edificaciones con uso de suelo comercial dentro de las zonas de conservación y los proyectos comerciales y de servicios dentro de las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. Remetimiento mínimo frontal de 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de los pórticos de acceso;
- II. No se requerirán remetimientos mínimos posteriores o laterales en las colindancias entre predios con Usos de Suelo Comerciales y/o de Servicios, una vía pública, derecho de paso de propiedad municipal o área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza, salvo que éstas sean educativos, en cuyo caso deberá ser de 1.5 metros o el 3% de la longitud de la colindancia lateral o posterior, el que resulte mayor;
- III. Remetimiento mínimo posterior de 1-un metro cuando colinde con inmueble que el Plan determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar;
- IV. Remetimiento mínimo lateral de un metro cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar;
- V. En lotes o predios con uso comercial, industrial y de servicios se deberá observar un remetimientos en sótanos de al menos 1.50 metros respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano.

ARTÍCULO 136. El Municipio podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento a la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento Municipal, previo el dictamen de la Secretaría y mediante aprobación del Ayuntamiento, fijando el uso de suelo y lineamientos urbanísticos aplicables.

ARTÍCULO 137. El alineamiento aplicable para las edificaciones con uso de suelo comercial dentro de las zonas de conservación y los proyectos comerciales y de servicios dentro de las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento; el que resulte de la vialidad que le corresponda al lote o predio, en la inteligencia que se negará la expedición del alineamiento cuando se trate de predios cuya ubicación contraríen lo dispuesto en el Plan.

## **SECCIÓN VII. USO INDUSTRIAL**

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

ARTÍCULO 138. La reglamentación de proyectos industriales tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al Municipio del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos, circulación, carga, descarga, estacionamiento y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a usos habitacionales, en usos mixtos, comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 139. Todas las instalaciones ubicadas en los usos industriales deben cumplir con los lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio requerido de impacto al tránsito, ambiental y de análisis de riesgo.

ARTÍCULO 140. Los proyectos industriales se clasifican en:

- I. Industrial Ligero; II.
- Industrial Mediana; e
- III. Industrial Pesado.

ARTÍCULO 141. En proyectos de industria ligera (IL) se entenderá prohibida la función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios. Los criterios que deberán preverse en su autorización son los siguientes:

- I. Que no emitan al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas de algún tipo.
- II. Que no emitan olores, ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica;
- II. Que las descargas de agua residual que generen sean resultado de actividades sanitarias o de limpieza de áreas que no requieren pretratamiento antes de descargarse al sistema de drenaje sanitario municipal; y
- III. Que los residuos sólidos y líquidos que generen sean considerados no peligrosos de acuerdo a las normas oficiales mexicanas y puedan ser depositados en los sitios autorizados para la disposición final de los residuos sólidos municipales.

ARTÍCULO 142. En proyectos de industria mediana (IM) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

- I. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien para que no sean percibidos en los predios colindantes;
- II. Emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica y/o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos;
- III. Genera descargas de agua residual que requieren pretratamiento físico para cumplir con los requerimientos establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y /o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado; o
- IV. Generan residuos sólidos, que incluyen domésticos y de oficina, así como aquellos generados dentro del proceso, pero no son clasificados como peligrosos de acuerdo a la Normatividad Oficial Mexicana, quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como microgeneradores de desechos peligrosos previa presentación del registro ante la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 143. En los proyectos de industria pesada (IP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

- I. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que se consideran contaminantes al ambiente y/o a la salud de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, reglamentos u ordenamientos legales ambientales y/o sanitarias y requieren establecer mecanismos para su control;
- II. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que provocan olores irritantes y/o desagradables, de tal manera que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes;
- III. Emiten ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica que sobrepasen las Normas Oficiales Mexicanas y requieran establecer equipos o sistemas de control para no ser percibidos en los predios colindantes;
- IV. Emiten descargas de agua residual que por su flujo y/o contenido de contaminantes requieren otros tratamientos además de los físicos para cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y/o los estándares establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D.;

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

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

ARTÍCULO 144. Los usos y destinos compatibles con el uso industrial son los que se indican en la Matriz de Compatibilidad de Destinos y Usos de Suelo para Zonas de Conservación, mientras que en zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento. El uso de suelo será determinado con base en proyecto, siempre y cuando no rebase la capacidad de los servicios, equipamientos y no amenace la seguridad de las personas y la movilidad de la zona, además de cumplir con lo determinado en este reglamento, documentos superiores y lo estipulado por el municipio.

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

ARTÍCULO 145. La superficie y el frente mínimo de los lotes o predios con uso industrial en las zonas de conservación o aquellos lotes que dentro de las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento que contengan proyectos industriales, serán los siguientes:

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

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

- a) Tratándose de industria ligera, tendrán un frente mínimo de 10 metros lineales y una superficie de 300 m<sup>2</sup> de área de producción;
- b) Tratándose de industria mediana, tendrán un frente mínimo de 20 metros lineales y una superficie de 1,200 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.
- c) Tratándose de industria pesada, tendrán un frente mínimo de 30 metros lineales y una superficie de 1,500 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.

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

ARTÍCULO 146. Las densidades que resulten aplicables en los predios con uso de suelo industrial dentro de las zonas de conservación y los proyectos industriales dentro de las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento serán previstas en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Plan

ARTÍCULO 147. Los coeficientes de ocupación de suelo y de uso de suelo aplicables a las zonas industriales serán las previstas en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan.

Los coeficientes de ocupación de suelo en los predios con uso de suelo industrial dentro de las zonas de conservación serán previstas en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Plan y los proyectos industriales dentro de las zonas de consolidación, crecimiento y mejoramiento serán previstas en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Plan

ARTÍCULO 148. En las zonas secundarias de espacios abiertos y áreas verdes, los equipamientos urbanos tendrán el coeficiente de ocupación de suelo (COS), coeficiente de utilización de suelo (CUS) y las alturas necesarias para su aprovechamiento. Su ubicación quedará establecida en las Matrices de Zonificación Secundaria del Plan.

ARTÍCULO 149. La altura máxima permitida en los predios con uso industrial dentro de la zona de conservación y los proyectos industriales en las zonas de consolidación, mejoramiento y crecimiento

se estipula en la Matriz de Lineamientos Urbanísticos del Plan. Sin embargo podrá ser modificada a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), conforme el siguiente procedimiento:

- I. La Autoridad emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto, tomando en cuenta los requerimientos de la zona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y los aspectos ecológicos.
- II. La Autoridad solicitará, a la Autoridad competente en materia de Protección Civil, su opinión respecto a la modificación del lineamiento de construcción, la cual deberá responder a dicha Autoridad en un término de ocho días hábiles y en caso de que no lo haga, se entenderá que otorga su opinión favorable a la modificación correspondiente.
- III. La Secretaría solicitará la opinión a la Dependencia encargada de la Ingeniería Vial Municipal, en los casos de alto impacto vial por motivo de la obra, el cual deberá ser validado por un especialista tercero.
- IV. Hecho que esto fuera, la Autoridad elaborará el dictamen correspondiente, para presentarlo ante el R. Ayuntamiento, el cual en sesión ordinaria o extraordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta.
- V. Resuelto por el Ayuntamiento, y una vez recibida el acta de la sesión correspondiente, la Autoridad comunicará la resolución a los promoventes.

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

ARTÍCULO 150. La seguridad industrial tiene como objetivo prioritario la identificación y el control de sucesos no deseados, centrándose en el funcionamiento seguro de las instalaciones, a través de análisis de riesgos para la base de decisiones estratégicas enfocadas a la prevención y mitigación de accidentes, en función del nivel de seguridad admisible que se pretenda alcanzar.

ARTÍCULO 151. Los proyectos industriales con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil del Municipio en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Autoridad.

ARTÍCULO 152. En materia de seguridad industrial, las actividades de riesgos se clasifican en: de riesgo bajo, riesgo medio y riesgo alto.

ARTÍCULO 153. Las actividades de riesgo bajo son aquellas que manejan en cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y Bienestar y a las que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

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

ARTÍCULO 154. Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan en cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y Bienestar y a las que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

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

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a normas aplicables en la materia;
- II. Establecer un programa de capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento;
- IV. Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:
  - a) Descripción del marco físico natural del entorno.
  - b) Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación.
  - c) Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación.
  - d) Análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
    1. Árbol de fallas; y
    2. Evaluación plasmada en cartografía.

ARTÍCULO 155. Las actividades de riesgo alto son aquellas que involucran materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad o acción biológica, puedan ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población ó a sus bienes cuando se manejan en cantidades iguales o superiores a la cantidad de reporte expedidas por la Secretaría de Gobernación en los listados vigentes sobre sustancias tóxicas y sustancia inflamables y explosivos respectivamente, y a los que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

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

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

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a las normas aplicables;
- II. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones;
- IV. Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como la Ley Estatal correspondiente;
- V. Elaborar un plan de contingencia;
- VI. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento; y
- VII. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

ARTÍCULO 156. Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

- I. Clase I: Materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83° C o superior.
- II. Clase II: Materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38°C y 83°C.
- III. Clase III: Materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mmHg.
- IV. Clase IV: Materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetraceno; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetílicos, tetrasoles u ozónidos; y, los agentes oxidantes fuertes como ácido perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento. Deberán contar con la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

ARTÍCULO 157. Las definiciones que se deben tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

- I. Incineración lenta: La que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos o una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo;
- II. Incineración moderada: La que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad;
- III. Incineración libre: La que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos;
- IV. Incineración intensa: La que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor;
- V. Inflamación o explosión: La que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente; y
- VI. Punto de inflamación: la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.

ARTÍCULO 158. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

ARTÍCULO 159. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en las zonas industriales media y pesada, siempre que cumplan con las siguientes restricciones:

- I. Que las instalaciones se encuentren a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicio;
- II. Que su utilización o manejo debe realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles y alejadas a

una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deben contar con un sistema automático de extinción de incendios;

III. Que la cantidad de manejo de estos materiales está limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente reglamento; y

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

ARTÍCULO 160. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase III, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en las zonas industriales Pesada, sin ninguna limitación, salvo por las siguientes previsiones, si las instalaciones se encuentran a una distancia de 120 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios.

ARTÍCULO 161. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no pueden ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por el Gobierno Federal, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

ARTÍCULO 162. El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

- VI. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior;
- VII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario; y
- VIII. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.

ARTÍCULO 163. El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

- I. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos;
- II. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
- III. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;
- IV. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos;
- V. Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración;
- VI. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:
  - a) Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas,
  - b) Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio;
- VII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión;
- VIII. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales;

- IX. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas; y
- X. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.

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

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

ARTÍCULO 164. Los niveles de sonido se medirán a través de la banda octava que constituye la norma para el análisis acústico que mide el intervalo de frecuencias para el oído humano.

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

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

| Banda de Octavos. (Ciclos por segundo) | Media | Pesada |
|----------------------------------------|-------|--------|
| 20 a 75                                | 79.00 | 80.00  |
| 75 a 150                               | 75.00 | 75.00  |
| 150 a 300                              | 68.00 | 70.00  |
| 300 a 600                              | 56.00 | 58.00  |
| 1,200 a 2,400                          | 51.00 | 53.00  |
| 2,400 a 4,800                          | 47.00 | 49.00  |
| Más de 4,800                           | 44.00 | 46.00  |

ARTÍCULO 165. Los usos industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazar a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

ARTÍCULO 166. Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deben cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y lo ordenado en el presente reglamento, así como con las normas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

ARTÍCULO 167. El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identifican y evalúan mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas en la

materia, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

ARTÍCULO 168. Los usos industriales media y pesada, en materia de control de aguas residuales y antes de cualquier tratamiento, deben cumplir con todos los parámetros señalados en las normas aplicables en la materia, a excepción de temperatura que puede estar entre 40 y 50°C, y pH entre 5 y 10, sólidos sedimentables menores a 20 ml/L y grasas y aceites menores a 150 mg/L.

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

## **SECCIÓN VIII. DE LAS ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA**

ARTÍCULO 169. El área del Cerro del Topo Chico que se ubique a más de 800 metros sobre el nivel del mar, tendrá exclusivamente un destino de parque de preservación e investigación ecológica.

## **SECCIÓN IX. DE MOVILIDAD**

ARTÍCULO 170. Los predios o edificaciones cuyos usos originen flujo vehicular y que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona con más de 10-diez viviendas o departamentos, establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24.veinticuatro cajones de estacionamiento, edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de movilidad. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la licencia de uso de suelo, edificación y/o de construcción respectiva.

Todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar 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.

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarán a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público.

El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo: I. Análisis de los usos de suelo y densidades:

- a) Actuales; y
- b) Establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes;
- II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;
- III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;
- IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:

- a) Actuales; y
- b) Establecidas en los programas de movilidad correspondientes; V. Elaboración de Modelo de Transporte:
  - a) Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino,
  - b) Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino,
  - c) Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados, y
  - d) Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;
- VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):
  - a) Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente, y b) Tramos libres;
- VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;
- VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales); y
- IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte.

ARTÍCULO 171. La Autoridad evaluará los estudios de movilidad que se presenten y, en su caso, resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

## **SECCIÓN X. ESTACIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 172. El estacionamiento es el espacio designado para la detención momentánea o temporal de vehículos y debe cumplir con las reglas aplicables.

ARTÍCULO 173. Conforme a la Ley, el Plan, los requerimientos de estacionamiento deben ser resueltos al interior de cada predio, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Requerimientos de Estacionamiento.

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

Los giros, núcleos o centros comerciales que cumplan en su totalidad con los requerimientos sobre los cajones de estacionamiento establecidos en este Reglamento respecto a todas y cada una de las actividades y giros desarrollados en su interior, únicamente en el caso que se presenten una excedencia de cajones de estacionamiento, éstos pueden ser concesionados o administrados por su propietario y ser utilizados como estacionamiento público, independizando los ingresos y salidas

de los inicialmente otorgados por la norma para el funcionamiento del giro o actividad, debiendo contar con un Dictamen de Trazo, Usos y Destinos procedente para tal efecto.

ARTÍCULO 174. Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, debe satisfacer la norma de cajones de estacionamiento en su propio predio o edificación.

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

ARTÍCULO 175. Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, deberán cumplir con lo establecido en el presente Reglamento y también quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley que resulte aplicable, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables

ARTÍCULO 176. Las edificaciones construidas en predios que tengan un uso diferente al habitacional unifamiliar, ubicados en esquinas, podrán tener un acceso o una salida por la calle lateral, siempre y cuando:

- I. El acceso o la salida no de frente a un predio con uso unifamiliar; y,
- II. Pueda convertirse tanto el acceso en salida como la salida en acceso.

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

ARTÍCULO 177. Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAS a partir del desplante del edificio.

ARTÍCULO 178. En zonas o calles declaradas peatonales, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 179. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

## **APARTADO I. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 180. El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como las áreas para maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Autoridad.

ARTÍCULO 181. En las zonas comerciales y de servicios, de los centros metropolitano y subcentros, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo del 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el requerimiento restante en otros predios, debiendo concurrir las siguientes condicionantes:

- I. Que ambos predios no se encuentren a una distancia mayor a 150-ciento cincuenta metros;
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades subcolectoras o de mayor jerarquía;

- III. Que los propietarios de dichos predios obtengan previamente su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito ante la dependencia correspondiente. Cuando esto no se pueda comprobar, se deberá tramitar y obtener la autorización del uso de suelo, edificación y/o construcción para dicho uso, en términos de lo exigido por la Ley;
- IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento ratificado ante notario público, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y,
- V. Colocar letreros en el predio señalando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio.

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

ARTÍCULO 182. Las construcciones habitacionales, comerciales, de servicios e industriales, así como los destinos de equipamientos, espacios abiertos e infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos y señalados en el Plan.

ARTÍCULO 183. En los establecimientos que se dediquen al giro de educación básica, deberá disponer de un espacio tipo andén para la entrada y salida de los alumnos sin afectar el tránsito regular de la vía pública; la longitud del andén se determinará para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, o la dependencia que ésta designe.

ARTÍCULO 184. Los giros de Lavado de Autos (conocidos popularmente como Car Wash) y Restaurantes de comida para llevar (autoservicio) deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinarán su dimensión y características para cada caso en particular mediante el Estudio de Movilidad emitido por la Secretaría o la dependencia que ésta designe.

ARTÍCULO 185. Los restaurantes de comida para llevar deberán contar con espacio dentro de su predio para estacionar la flota de vehículos de servicio propio, independientemente del número de cajones de estacionamiento que requieren por normatividad.

ARTÍCULO 186. Los salones de eventos, fiestas infantiles y similares, deberán cumplir en el interior del predio con un cajón de estacionamiento por cada 10-diez metros cuadrados, ya sean construidos o no construidos, entendiéndose por éstos aquellas áreas libres utilizables para la recepción de personas en los eventos de que se trate.

ARTÍCULO 187. La demanda de cajones de estacionamiento tratándose de solicitudes para uso o cambio de usos del suelo para edificaciones existentes puede garantizarse también de la siguiente manera:

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

ARTÍCULO 188. En edificaciones existentes, cuando en un mismo predio se tengan usos del suelo y/o edificios múltiples y desfasados en horarios, la Secretaría podrá autorizar que el área de estacionamiento sea menor que la suma total de los requerimientos sin que ésta sea menor al requerimiento mayor de las partes individuales.

ARTÍCULO 189. Los conjuntos urbanos habitacionales deberán cumplir con la norma de cajones de estacionamiento que se establecen para las edificaciones habitacionales multifamiliares en el siguiente apartado.

ARTÍCULO 190. Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación, curriculares y extracurriculares; de asistencia social; hospitalarios, centros y consultorios médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centro de eventos, centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Deberá presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas.

ARTÍCULO 191. Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para asistir en la solución adecuada de las circulaciones y cumplir con el requerimiento.

## **APARTADO II. DIMENSIONES DE ESTACIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 192. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.5 metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 7 metros.

ARTÍCULO 193. Los cajones para lotes de vivienda unifamiliar deberán tener por lo menos un-1 cajón de 15m<sup>2</sup> como mínimo.

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

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

ARTÍCULO 194. En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:

- I. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento vial indicado;
- II. La anchura mínima libre de las rampas en rectas deberá ser de 3 metros por carril;
- III. Los pasillos de circulación en curva deberán tener un radio de giro mínimo de 7.50 metros al eje y una anchura mínima libre de 3.50 metros;
- IV. Para rampas helicoidales el radio de giro mínimo al eje del carril interior deberá ser mínimo de 7.50 metros, la anchura mínima del carril interior deberá ser de 3.50 metros y la anchura mínima del carril exterior deberá ser de 3.20 metros, con una sobre elevación máxima del 10 %;
- V. La altura libre de los pisos deberá ser mínima en el primer piso de 2.65 metros y en los demás pisos de 2.20 metros;

- VI. Si las rampas comunican hacia las zonas de estacionamiento, deberán respetar una pendiente máxima en rampas del 15-quince por ciento, debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del 6-seis por ciento en una distancia mínima de 3.60-tres metros y sesenta centímetros. Asimismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad; y
- VII. Cuando se trate de estacionamiento en rampa (que consiste en combinar las rampas de desplazamiento vertical tanto para subir y bajar, como para estacionarse, es decir, que generalmente toda la planta de edificio está en pendiente, tanto para pasar de un piso a otro, como para guardar los automóviles) se permitirá rampas hasta con un 6 % máximo de pendiente.

ARTÍCULO 195. Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones, en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m.). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90° grados, el largo será determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTÍCULO 196. Para el caso de carga y descarga de mercancía para vehículos como máximo de 3.5 toneladas de capacidad, los cajones y su área libre para maniobras deberán de tener un largo mínimo de seis metros (6.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros (3.00 m.)

ARTÍCULO 197. En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

ARTÍCULO 198. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.5 metros, solamente cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida); en caso de que sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 7.00 metros.

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

### **APARTADO III. CAJONES ESPECIALES**

ARTÍCULO 199. Respecto a los cajones para vehículos de personas con discapacidad, se aplican los siguientes lineamientos:

- I. Estarán ubicados lo más cerca posible de la entrada a la edificación o a la zona de elevadores, de preferencia al mismo nivel que éstas, en el caso de existir desniveles se debe contar con rampas de un ancho mínimo de 1.00 metro entre pasamanos y pendiente máxima del 4%;
- II. Se deben poner señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura;
- III. En los edificios de estacionamientos se deben ubicar dos cajones reservados y exclusivos para vehículos de personas con discapacidad, y éstos deberán ser claramente identificados y ubicados al frente de los elevadores, por nivel o por piso. Si no existen elevadores, se debe prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según

la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que dé acceso a la salida del edificio; y

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

ARTÍCULO 200. En lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de personas con discapacidad, personas con movilidad reducida y mujeres embarazadas. Las fracciones contarán como una unidad.

Se permitirán colocar cajones de estacionamiento para vehículos compactos hasta un máximo del 20% del total de cajones sin considerar los cajones para personas con discapacidad.

ARTÍCULO 201. Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con infraestructura e instalaciones adecuadas para facilitar su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

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

ARTÍCULO 202. Todos los usos del suelo o edificios con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil Municipal en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Secretaría.

ARTÍCULO 203. No se permitirá el desarrollo urbano, los usos y destinos del suelo y edificios en terrenos que tengan las siguientes características:

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

**ARTÍCULO 204.**

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

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

**ARTÍCULO 205.** Los usos del suelo y edificios para viviendas deberán estar alejados como mínimo a:

- I. 50 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados;
- II. 50 metros de una vía férrea;
- III. 20 metros de las vías de acceso controlado;
- IV. 30 metros de un canal de desagüe a cielo abierto;
- V. 50 metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión;
- VI. 150 metros de zonas industriales pesadas o semipesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo;
- VII. 100 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas;
- VIII. 50 metros de gasolineras;
- IX. 100 metros de gaseras;
- X. 100 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado;
- XI. 20 metros de zonas de preservación o conservación ecológica; y
- XII. Los demás requisitos que establezcan las leyes aplicables.

**ARTÍCULO 206.** Las zonas industriales que cuentan con uso de suelo predominantemente industrial, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 metros. La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o estancias numerosas de personas.

**ARTÍCULO 207.** Las zonas industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a sotavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

**ARTÍCULO 208.** Los usos del suelo y edificios industriales en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos se deberán prever reservas territoriales dentro de sus predios o lotes para alojar su

máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.

ARTÍCULO 209. Los usos de industrial medio y uso industrial pesado tendrán como lineamiento esencial la creación y conservación de arboledas de amortiguamiento a fin de controlar islas de calor y contaminación del aire.

## **SECCIÓN I. SISTEMAS CONTRA INCENDIOS**

ARTÍCULO 210. Los edificios con cinco o más niveles y quince metros de altura deberán contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, o no cubiertas adosadas al exterior, con la puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso. Los edificios con alturas mayores a 60 metros deberán contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

ARTÍCULO 211. Los edificios comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas deberán contar con un extinguidor por localidad o superficie de hasta 300 metros cuadrados, o en su caso, hidrantes equipados con manguera para cubrir como mínimo la misma área señalada anteriormente. En todos los casos, los edificios deberán estar dotados de cisternas independientes o sobre dotación hidráulica en sus depósitos normales para su potencial uso contra incendios a través de un sistema de bombeo independiente y automático al abrir cualquier válvula de emergencia. En edificios de alto riesgo, el mínimo de volumen hidráulico contra incendio deberá ser de 20,000 litros. En los alrededores de los edificios con altura mayor a 30 metros, deberá contarse con espacios en la vía pública para maniobra de tendido de mangueras y escaleras telescópicas, además de localizar hidrantes simples o siameses hacia el exterior conectados al sistema hidráulico de emergencia.

## **SECCIÓN II. RIESGOS ECOLÓGICOS**

ARTÍCULO 212. Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, quedarán sujetas a lo siguiente:

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

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

ARTÍCULO 213. Los estudios técnicos especializados que se requieran, previos a cualquier intervención en zonas que presenten susceptibilidad o condiciones de riesgo, deberán contener lo siguiente:

- I. Estudio Geológico – Geotécnico. Deberá contener la descripción de la Geología Regional, Geología Local a detalle, Geohidrología, Análisis de Discontinuidades y de Estabilidad de cada Talud en aquellos casos que realicen cortes para viviendas y lotificación, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:
  - a) La información de campo será vaciada y representada en un Mapa Geológico georeferenciado, mostrando los resultados de la cartografía a detalle donde además se ubiquen los elementos estructurales del sitio. Con base a la

información que se presente en el Mapa Geológico se ubicarán y construirán Perfiles o Secciones Geológicas en aquellos sitios donde se ubicarán los cortes de los taludes y vialidades. Los perfiles deberán representar la litología, su posición estructural, el corte del talud, vialidades y la zona donde se ubican las construcciones. Dichos perfiles deben estar señalados en el plano geológico,

- b) Con base en la información levantada en el campo, se deberán determinar las direcciones e inclinaciones de los taludes propuestos para las vialidades y las demás obras civiles y ubicarlos (georeferenciados) en el mapa,
- c) Analizar las direcciones y densidad de las diaclasas o fallas del sitio para identificar las áreas susceptibles a presentar riesgo de deslizamiento en su relación con los cortes de los taludes existentes y los proyectados. En los casos donde los métodos geométricos no sean suficientes para las determinaciones de estabilidad de taludes, deberán aplicarse otros métodos matemáticos o computacionales para las determinaciones del factor de seguridad. Los datos estructurales tendrán que ser incluidos en el reporte en forma de tablas, representarlos en estereogramas y señalar los sitios donde fueron levantados,
- d) Con la información de la cartografía geológica, la construcción de perfiles o secciones, el análisis de discontinuidades y de estabilidad de taludes, indicar en un plano denominado de Riesgos Geológicos, aquellos sitios donde el peritaje resuelva que son áreas de riesgo las cuales serán consideradas como No Urbanizables. Estas áreas deben de estar claramente señaladas indicando la superficie total correspondiente,
- e) Alrededor de las áreas consideradas como de riesgo, deberán señalarse áreas de amortiguamiento. En los sitios donde el perito determine condiciones de riesgo, se deberán de presentar los estudios y medidas geotécnicas a aplicar para la remediación del sitio,
- f) En aquellos sitios donde se presume un nivel freático somero o poco profundo, o en donde se localicen manantiales o manifestaciones del agua subterránea y para la detección a profundidad de discontinuidades, cavernas, fallas o fracturas deberán realizarse sondeos geofísicos para descartar probables riesgos en las zonas de urbanización y/o construcción de vivienda. El registro geofísico también determinará la secuencia estratigráfica y litológica del terreno, así como la presencia de humedad o saturación por agua en el subsuelo,
- g) En algunos sitios, cuando durante la ejecución de las obras surja un afloramiento de mantos freáticos en algún punto del desarrollo, deberán suspenderse de inmediato las obras, debiendo de reevaluarse el o los estudios correspondientes, presentando ante la Secretaría, la remediación sustentada más adecuada la cual deberá contener las observaciones del sitio tales como: los aspectos del relieve del o los predios, diferencias de altura, dirección de los desniveles, calidad de la roca así como consideraciones o recomendaciones de más estudios si es el caso de que la roca o el suelo presente condiciones de inestabilidad por la combinación de la fábrica estructural y las direcciones de corte o presencia de suelos inestables,
- h) El estudio geotécnico debe contener el proyecto de la construcción y/o edificación o el urbanístico del fraccionamiento para ubicar los predios, vialidades y demás áreas dentro de los perfiles geológicos,
- i) En los casos particulares donde el peritaje resuelva que las condiciones del predio o una parte del predio no son propicias para el desplante de una construcción y/o edificación o de una parte de un fraccionamiento, deberá

notificarlo al propietario y a la Autoridad mencionando las causas y conclusiones en el Estudio;

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

a) El estudio deberá contener la siguiente información:

1. Croquis de localización del Lote o Fraccionamiento;
2. Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio, acompañado de fotografías de los registros geotécnicos;
3. Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos;
4. Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático);
5. En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas;
6. Estas características del comportamiento mecánico del suelo se obtendrán con base a las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal;
7. Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio;
8. Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo;
9. Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales;
10. En función del tipo de suelo y el tipo del proyecto, deberá evaluarse el efecto de la infiltración del agua desde la superficie hacia los estratos arcillosos de conducta expansiva y proponer las soluciones para evitar o mitigar este problema;
11. El número de sondeos y su ubicación será determinado por el perito o peritos geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la construcción y/o edificación o fraccionamiento, atendiendo a un criterio geométrico, tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar; y
12. La información deberá ser entregada de forma impresa y digital, precisando el o los responsables de los estudios, anexando copia de cédula profesional, firma en original y antefirmas en cada una de sus fojas.

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

- c) En zonas donde la exploración de suelos obtenga espesores potentes de arcillas de conducta plástica, será necesario que los Estudios indiquen las medidas de remediación de suelos colapsables, expansivos o de conducta plástica para evitar daños por asentamientos o deformación por saturación o pérdida de agua subterránea (o de infiltración). Se deberá informar por escrito a la Secretaría, el seguimiento y cumplimiento de dichas medidas por parte de un Técnico o Laboratorio designado por la Empresa o el Proyecto, las cuales deberán ser registradas en una bitácora,
- d) En los casos de nivel freático somero, se deberán diseñar obras de captación, conducción y disposición final del agua,
- e) Aquellos fraccionamientos y/o desarrollos multifamiliares ubicados en predios con pendientes mayores al 30-treinta por ciento y menores o iguales al 45cuarenta y cinco por ciento, los estudios geológicos presentados deberán estar certificados por el Servicio Geológico Mexicano y/o una institución académica especializada en el área;

III. Estudio Hidrológico. Para cualquier utilización y aprovechamiento del suelo en las zonas Especiales de Desarrollo, y en aquellas con características o condiciones de riesgo Hidrometeorológico, según lo indicado por el Atlas de Riesgo, se deberá presentar previamente a su autorización, el estudio hidrológico en materia de drenaje pluvial, el cual deberá contener además de la identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

- a) Descripción del Proyecto.
  - 1. Información sobre el predio, señalando además la ubicación, dimensiones y colindancias;
  - 2. Reporte fotográfico del lugar, mostrando la situación actual del predio y de su entorno;
  - 3. Obras a realizar.
- b) Datos del proyecto pluvial:
  - 1. Antecedentes;
  - 2. Objetivos;
  - 3. Problemática; y
  - 4. Descripción del proyecto.
- c) Criterios pluviales:
  - 1. Métodos utilizados y su fundamento; y
  - 2. Especificaciones utilizadas.

IV. Análisis hidrológico:

- a) Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
- b) Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años; y
- c) Análisis de arrastre de sedimentos. V. Proyecto hidráulico:

1. Red pluvial primaria:

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

2. Red pluvial secundaria:

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

3. Derechos de paso de drenaje pluvial:

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

VI. Información cartográfica:

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

VII. Conclusiones y recomendaciones:

- a) Resumen de resultados;
- b) Conclusiones; y

c) Recomendaciones.

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

- a) El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas;
- b) El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas;
- c) Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50-cincuenta años.

VIII. Cuando se trate de proyectos de construcción y/o edificaciones de un uso de suelo, el estudio hidrológico deberá analizar las áreas internas para diferentes coeficientes de escurrimiento, con base en el área de absorción, considerando el tiempo de concentración según las intensidades de lluvia, además de presentar la solución hidráulica contra el empuje hidrostático en muros de contención y la revisión de la capacidad de conducción en bajantes pluviales

ARTÍCULO 214. Los proyectos de vialidades, fraccionamientos, edificaciones y demás obras o acciones, en zonas susceptibles a riesgos conforme lo previsto en este apartado, deberán sujetarse a los lineamientos indicados en la Ley, el presente Reglamento, debiendo contar con supervisión geotécnica y dejar constancia en la bitácora de obra, de los programas y trabajos realizados.

ARTÍCULO 215. En los casos no señalados por los artículos anteriores, y siempre que no impere la consecución de algún riesgo, para su análisis geológico únicamente se requerirá el estudio de mecánica de suelos.

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

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

ARTÍCULO 216. Para los efectos de este Reglamento las actividades que generan impacto ambiental se clasifican en: inocuas, molestas, contaminantes y peligrosas, ya sean industriales, comerciales y de servicio en función de las características siguientes:

- I. Actividades inocuas: son aquellas actividades en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan algunas de las acciones descritas más adelante, además su ubicación puede ser mezclada con otros usos del suelo incluyendo al habitacional.
  - a) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborables de 07:00 a 18:00 horas.
  - b) No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo.
  - c) No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica y lumínica, ni contaminación visual.
  - d) Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM), que establece



los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal.

- e) Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).
- f) No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.
- g) En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas.
- h) Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga.
- i) Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio.



II. Actividades molestas: son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten sustancias o materiales, al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.
- b) Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.
- c) Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable.
- d) Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial.
- e) No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.
- f) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas.
- g) Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10-diez personas.
- h) Los equipos de transporte utilizados son de 1-una a 3-tres toneladas de capacidad de carga.
- i) Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

III. Actividades contaminantes: son aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos
- b) Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.



- c) Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua
- d) Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial.
- e) No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.
- f) Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas o más.
- g) Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas.
- h) Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga.

IV. Requiere resolutive de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

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

- a) Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM);
- b) Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;
- c) Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que



sean percibidos a 100-cien metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud;

- d) Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control;
- e) Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada;
- f) Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales;
- g) De acuerdo a las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50-cincuenta personas;
- h) Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal;
- i) Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30-treinta toneladas de carga; y
- j) Aún contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.

ARTÍCULO 217. Es requisito previo para la obtención de las autorizaciones a que se refiere este Reglamento, acompañar los resolutivos en materia de manifestación del impacto ambiental, estudios técnicos justificativos y otros instrumentos legales emitidos por la Autoridad competente, los cuales en su estructura y alcance legal deberán de ser de conformidad con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

ARTÍCULO 218. La Autoridad podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones. El titular de la autorización o licencia deberá de cumplir con todas las medidas de mitigación.

ARTÍCULO 219. Para obtener la licencia de uso de suelo, construcción o la licencia de uso de edificación para funciones que desplieguen actividades que generen de impacto en el ambiente conforme el presente capítulo, se requerirá la realización del estudio de impacto ambiental, el cual deberá contener lo siguiente:

- I. Datos generales, precisando:



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

**II. Descripción y análisis del proyecto señalando:**

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

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

- a) El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación, durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma, y
- b) El impacto del proyecto durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma, en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión;

**IV. Medidas de mitigación:**

- a. Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados en cada etapa;
- b. Plano topográfico del predio con curvas de nivel cuando menos a cada metro indicando:
  - i. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas,
  - ii. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes,
  - iii. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad,



indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar,

- iv. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar;
- v. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación; V. Fotografía aérea reciente indicando:

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

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

ARTÍCULO 220. Para los fraccionamientos conjuntos urbanos, o regímenes de propiedad en condominio se requerirá un estudio de impacto ambiental que deberá contener lo siguiente: I. Datos generales, precisando:

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

II. Descripción y análisis del proyecto señalando:

- a) Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, entre otros;
- b) Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes;



- c) Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras;
- d) Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto; y
- III. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
- IV. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
  - a) El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso la edificación, durante el proceso de construcción y al terminar la construcción, y
  - b) El impacto del proyecto durante el proceso de construcción y al terminar la construcción en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión;
- V. Medidas de mitigación:
  - a) Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo, y
  - b) Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción;
- VI. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada metro en terrenos planos; y a cada cinco metros en terrenos accidentados, indicando:
  - a) La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas.
  - b) Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
  - c) La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar.
  - d. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar.
  - d) El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación;
- VII. Fotografía aérea reciente indicando:



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

b) Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán;

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

## **CAPÍTULO V.**

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

ARTÍCULO 221. El Municipio ejercerá sus atribuciones en materia de conservación y aprovechamiento sustentable de la vegetación en el territorio, para el otorgamiento de permisos, concesiones y, en general, de toda clase de autorizaciones que prevé el presente Reglamento.

ARTÍCULO 222. Para efectos de este Reglamento, se define como árbol, cualquier especie vegetal perenne, que posea un diámetro de tallo superior a los cinco centímetros, medido a 1.5 metros de altura

ARTÍCULO 223. Queda estrictamente prohibido talar, derribar, mutilar, podar excesivamente o atentar contra la salud de cualquier árbol, en cualquier localización, sin permiso de la autoridad competente. Se deberá contar con el permiso correspondiente de la autoridad competente para trasplantar un árbol.

ARTÍCULO 224. Se entenderá que los árboles constituyen parte de la imagen urbana y que forman parte del marco visual de sus habitantes. No obstante, la autoridad competente podrá conceder autorización para retirar árboles urbanos, cuando se actualice, los siguientes:

- I. Árboles que se consideren como peligrosos para casas, edificios, obras públicas y la vialidad;
- II. Árboles que dañan obras de servicio público;
- III. Árboles que dañan fachadas de edificios o monumentos históricos;
- IV. Construcción o ampliación de calles, avenidas u otras obras de infraestructura vial;
- V. Construcción o remozamiento de unidades habitacionales o edificios;
- VI. Obstrucción de la iluminación;
- VII. Árboles muertos;
- VIII. Árboles plagados o enfermos;
- IX. Espaciamiento entre árboles; o



X. Reemplazo por cambio de especie invasora a alguna especie adaptada o nativa.

ARTÍCULO 225. Los desmontes para la construcción de calles, pasos peatonales, introducción de servicios, deslindes y trabajos topográficos, deberán contar con el permiso respectivo de la Autoridad Federal y/o Estatal y/o Municipal de la materia en su caso.

ARTÍCULO 226. La tala o trasplante de árboles implica la obligación de reponerlos.

ARTÍCULO 227. Deberán plantarse árboles en reposición de aquellos árboles que se derriben con permiso. La reposición se hará compensando el área transversal del tronco de árboles derribados, con la misma área transversal del tronco de árboles de 2 (2") pulgadas de diámetro, por dos metros de altura. Dicha reposición deberá hacerse con las especies que señale la Secretaría.

ARTÍCULO 228. Cuando se traslade un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, se procurará que éste quede sembrado en el mismo predio, pero si esto no fuese posible, en un sitio cercano a donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo señalará la Secretaría.

ARTÍCULO 229. En toda Licencia de Uso de Edificación y/o de Construcción se incluirá la obligación de sembrar un árbol por cada 50.00 metros cuadrados de construcción cerrada

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

ARTÍCULO 230. Quien ejerza una autorización para un fraccionamiento, deberá demostrar ante la Secretaría, el cumplimiento de las obligaciones relativas a arborización impuestas en dicha autorización, como requisito previo a la recepción del mismo por la autoridad municipal

## **TÍTULO TERCERO. LICENCIAS**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 231. Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias municipales correspondientes.

ARTÍCULO 232. Las edificaciones comerciales o de servicios deben exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas.

ARTÍCULO 233. Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano y/o de protección ambiental, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que no tendrán obligación de pagar indemnización alguna y el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los infractores.



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

## **CAPÍTULO II. NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL**

ARTÍCULO 234. Es facultad exclusiva del Ayuntamiento decidir los nombres de los parques, plazas, jardines, avenidas, calles y demás espacios de uso común, o de los bienes afectos a un servicio público dentro del territorio municipal, mediante el mecanismo que se implemente para tal efecto.

ARTÍCULO 235. El número oficial de los predios, será asignado por la Secretaría, trámite que podrá ser solicitado conjuntamente con el alineamiento.

ARTÍCULO 236. La Secretaría, señalará para cada lote que tenga frente a la vía pública un sólo número oficial ya sea a solicitud del Fraccionador o por asignación. Sólo en los casos de autorización de Uso de Suelo múltiple se podrá otorgar más de un número oficial por lote. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio.

ARTÍCULO 237. En cuanto a la forma y características del número oficial, éste será de una altura mínima de 15 centímetros, independientemente del tipo de material; deberá ser colocado en un lugar visible desde el exterior y precisamente en el frente del predio.

ARTÍCULO 238. Es obligación del Ayuntamiento, por conducto de la Secretaría y las demás dependencias competentes, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial en el Municipio. Corresponderá al Ayuntamiento la colocación y mantenimiento de la nomenclatura de calles y espacios públicos. Los fraccionadores tendrán la obligación de colocar la nomenclatura oficial en las calles de los fraccionamientos de nueva creación. Dicha nomenclatura deberá ser colocada a una altura mínima de 2.50 metros, en postes metálicos. Se utilizarán láminas galvanizadas y pintadas o material similar o de mejor calidad, de veinte por ochenta centímetros, rotuladas por ambas vistas, las cuales deberán cumplir con las características que dicte la Secretaría. El fraccionador, en razón de las características de la urbanización, podrá proponer el diseño, material y ubicación de la nomenclatura.

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

I. En intersección de dos vialidades, un mínimo de cuatro placas.

II. En intersecciones mayores a dos vialidades, una placa por cada calle antes y después de la intersección.

ARTÍCULO 239. Cuando sea de interés público o de ordenamiento urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual deberá notificar al propietario. Es



obligación de este último la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije para ello.

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

Los cambios de nomenclatura se publicarán en la Gaceta Municipal.

### **CAPÍTULO III. ALINEAMIENTO VIAL**

ARTÍCULO 240. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso y con la futura vía pública determinada en los planos oficiales y proyectos legalmente aprobados.

ARTÍCULO 241. Para obtener el alineamiento el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

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

ARTÍCULO 242. La Secretaría expedirá una constancia que consigne el alineamiento oficial en los casos de su competencia. En caso de que el alineamiento sea modificado en el término de los días que pasen entre la solicitud y su aprobación, se requerirá que el Propietario ajuste su proyecto al nuevo alineamiento. Si este fuera modificado después de la autorización otorgada, se elaborará convenio con el Propietario para que en base al nuevo alineamiento modifique la construcción. Si no hubiera acuerdo, ambas partes se someterán a los tribunales correspondientes.

ARTÍCULO 243. Cuando en la intersección de las calles no esté prevista la formación de ochavos, se restringirá para este efecto el área de construcción de los predios ubicados en las esquinas respectivas, dejándose libre el espacio que corresponda entre los alineamientos de las calles concurrentes, a fin de que para seguridad y facilidad de tránsito se eviten los inconvenientes de intersección en ángulo recto y se aumente el margen de visibilidad, conservándose para los peatones el ancho de ambas banquetas.

ARTÍCULO 244. Se podrá negar la expedición de constancias de alineamientos a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 245. Un alineamiento oficial puede ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes, sobre la planificación urbana del municipio, de acuerdo al Plan o programas de desarrollo urbano municipal.

**CAPÍTULO IV. FACTIBILIDAD Y LICENCIAS DE USOS DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 246. El uso del suelo es un atributo inherente a un predio, que requiere ser confirmado por la Secretaría, mediante un documento denominado "Licencia de uso de suelo". La licencia de uso de suelo tiene por objeto:

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

ARTÍCULO 247. Para utilizar un inmueble, con uso diferente al habitacional unifamiliar, se requiere la licencia municipal de uso de suelo que constituye requisito previo para solicitar la licencia de construcción. Sin embargo, ambas licencias se pueden solicitar en un solo trámite, presentando la documentación correspondiente a cada trámite.

ARTÍCULO 248. La Secretaría analizará y evaluará la documentación allegada considerando la Ley, este Reglamento, los planes de desarrollo urbano aplicables y en su caso, estudios especializados en función del impacto e importancia de cada caso y dictará una resolución en la cual podrá: I. Autorizar la solicitud.

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

ARTÍCULO 249. La Secretaría entregará al interesado la Resolución junto con la licencia firmada por el titular y debidamente selladas en el caso de las fracciones I y II del Artículo anterior y solamente la Resolución firmada y sellada en el caso de la Fracción III del Artículo señalado.

ARTÍCULO 250. Para obtener una factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño, y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Para la factibilidad de uso de suelo:
  - a) Solicitud correspondiente;
  - b) Acreditar la propiedad o posesión del predio (Documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad);
  - c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
  - d) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
  - e) 4-Cuatro fotografías de la situación actual del predio. (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);



- f) Presentar plano de localización del predio (podrá ser una impresión de mapa digital o fotografía aérea);
- g) Indicar el uso del suelo que se pretende, y
- h) Pago de derechos correspondientes.

**II. Para la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico:**

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad);
- c) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- d) Copia del acuerdo de factibilidad;
- e) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- f) Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o para predios mayores de 1,000 m<sup>2</sup>-mil metros cuadrados de superficie, y
- g) Pago de los derechos correspondientes;

**III. Para la licencia de uso de suelo:**

- a) Solicitud correspondiente;
- b) Pago de los derechos correspondientes;
- c) Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad);
- d) Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- e) Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- f) Mínimo 4-cuatro fotografías de la situación actual del predio (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- g) Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo, lineamientos generales de diseño arquitectónico y cualquier otra autorización con que cuente el predio;
- h) Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, 4-cuatro elevaciones, 2-dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas;
- i) Estudio de movilidad cuando así se requiera conforme al presente Reglamento.



- j) Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire;
- k) Estudio geofísico, geológico e hidrológico; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o se ubique en las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación;
- l) Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS mayor de 1,500-mil quinientos m<sup>2</sup>, calculado en los términos previstos en este Reglamento;
- m) Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 m<sup>2</sup>-mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en este Reglamento,
- n) Plano de rasantes del terreno con el proyecto arquitectónico.

IV. El otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de almacenaje, trasvase y venta de hidrocarburos; enunciativamente estaciones de servicio tales como gasolineras, gaseras, unidades de carburación, entre otras se sujetará a las disposiciones señaladas en los artículos 161, 162 y 163 de la Ley; este trámite estará sujeto a la presentación y aprobación de un análisis de la microzonificación.

ARTÍCULO 251. Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo tendrán la vigencia que establezca la Ley.

En los proyectos en los que se pretenda obtener los beneficios de la Zona DOT, las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, tendrán en conjunto una vigencia improrrogable de 03-tres años a partir de su notificación.

ARTÍCULO 252. Con excepción de los usos de suelo habitacional unifamiliar, el usuario deberá solicitar una licencia de uso de edificación, donde se establecerá la función y el género atendido a lo dispuesto por el Plan, que gozará el predio. Esta licencia será nominativa e intransferible.

ARTÍCULO 253. Para la autorización del uso de edificación en Zonas de Conservación, se requiere que este sea compatible con la función del uso del suelo autorizado por el predio en el que se encuentre ubicada la edificación.

En Zonas de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento la autorización del uso de edificación quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión.

ARTÍCULO 254. Para Zonas de Conservación se requiere que el uso de la edificación corresponda a alguno de los usos permitidos o condicionados, señalados en la matriz de compatibilidad de uso del suelo.

ARTÍCULO 255. El uso que no esté listado específicamente en la matriz de compatibilidad de uso del suelo, será homologado al más similar que esté listado en dicha matriz, previa opinión de la Secretaría.

ARTÍCULO 256. Para la aprobación de las factibilidades de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y las licencias de uso del suelo, de construcción o edificación en Zonas Conservación se estará a lo dispuesto por la matriz de compatibilidad de uso del suelo.

En Zonas de Crecimiento, Consolidación y Mejoramiento la autorización quedará sujeto al uso de suelo solicitado, siempre y cuando, con base en la Ley éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, considerándose igualmente compatibles los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión.

ARTÍCULO 257. En caso de que esta autoridad durante la tramitación de cualesquiera de las licencias antes mencionadas tenga conocimiento de alguna controversia de carácter legal ya sea particular o mediante denuncia pública sobre el derecho de propiedad en asentamiento humano, predios, inmuebles y demás previstos por la Ley y el presente Reglamento, en el que se pretenda la autorización de cualquier trámite que brinde la Secretaría, ésta deberá ordenar la inmediata suspensión del procedimiento hasta en tanto se dicte la resolución definitiva que resuelva dicha controversia.

#### **CAPÍTULO V. LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 258. La licencia de uso de edificación la expedirá la Secretaría, respecto a toda edificación que se pretenda utilizar para cualquier actividad diversa a la habitacional unifamiliar, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble esté habilitado para cumplir con las funciones pretendidas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes la vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la autoridad municipal competente verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

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

ARTÍCULO 259. Para la obtención de la licencia de uso de edificación se deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Indicar el uso de edificación que se pretende;
- III. Pago de los derechos correspondientes;
- IV. Acreditar la propiedad o posesión del predio (documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad);
- V. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

- VI. Tarjetón del impuesto predial al corriente;
- VII. Antecedente de autorización de desmonte y tala en caso de contar con el;
- VIII. Mínimo 4-cuatro fotografías de la situación actual del predio. (Las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- IX. Copia del acuerdo y planos de la construcción autorizada previamente registrada en el IRCNL;
- X. Plano del proyecto arquitectónico conteniendo: la planta de ubicación, la planta de conjunto, plantas arquitectónicas del área a arrendar, una elevación, además el cuadro general de áreas;
- XI. Dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil;
- XII. Estudio de movilidad; en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado o el establecimiento comercial o de servicios presente un requerimiento mayor de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento;
- XIII. Estudio de afectación; que garantice el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia ambiental y la salvaguarda de la seguridad y la salud de los vecinos; y,
- XIV. Cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para la Coordinación y Ejecución de protocolos de alerta AMBER y Código Adam en San Nicolás de los Garza, Nuevo León.

Los requisitos se deberán presentar en las especificaciones y medidas señaladas por la misma Secretaría tanto en formato papel, así como en soporte digital donde se contenga la información requerida en archivos con formato PDF, con excepción de los planos que deberán estar presentados en formato archivo DWG georeferenciado.

## **CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

### **SECCIÓN I. GENERALIDADES**

ARTÍCULO 260. Para otorgar la licencia de construcción se requiere la carta responsiva de quien se ostente con el carácter de Director Responsable de Obra, asuma la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ejecuten a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 261. A la solicitud de licencia de construcción de obra nueva deberá acompañar los siguientes documentos:

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



II. Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el Instituto Registral y Catastral; III. Tratándose de personas físicas:

- a) Original y copia de la Identificación oficial con fotografía,
- b) En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público;

IV. Tratándose de personas morales:

- a) Acta constitutiva y en su caso la última modificación;

V. Pago del impuesto predial actualizado;

VI. Constancia de alineamiento y número oficial;

VII. Autorización de uso de suelo vigente;

VIII. Certificación de que cuenta con toma de agua y descarga de drenaje si estos servicios existen en la zona. De no existir deberá de presentar proyecto alternativo de solución a los servicios antes mencionados para su aprobación;

IX. Tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala legible, debidamente acotados y especificados, en los que deberá incluir como mínimo las plantas arquitectónicas de distribución, corte sanitario, fachadas, localización de la construcción dentro del predio, localización del predio de acuerdo al plano oficial y su orientación. Estos planos deberán estar firmados por el propietario y Responsable de Obra;

X. Tres tantos del proyecto estructural de la obra acotados y especificados conteniendo como mínimo secciones y armados de cimentación, losas, columnas, trabes, escaleras y cualquier otro elemento estructural;

XI. Copia de la memoria de cálculo con el criterio y", proyecto de protección a colindancias, estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo a este Reglamento, o en casos no previstos en este cuando por naturaleza y magnitud de la obra se requiera a juicio de la Autoridad. Adicionalmente anotar en cada una de las hojas de la memoria la clave catastral, domicilio del predio, nombre del propietario, fecha de elaboración, tipo y uso de la obra. Estos documentos deberán estar firmados por el Responsable de Obra; y

XII. Tres tantos de los proyectos ejecutivos de señalización, y dispositivos de control de las vialidades aledañas a la obra validados por la Dependencia de Tránsito Municipal, en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de un proyecto de centro o plaza comercial.

b) Cuando la ubicación del proyecto impacte o modifique las condiciones de la vialidad existente.

c) Cuando se trate de estaciones de servicio de combustibles.



d) Cuando se trate de Fraccionamientos o desarrollos habitacionales de cualquier tipo.

ARTÍCULO 262. No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

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

ARTÍCULO 263. La Licencia de Construcción que se otorgue no legitima la tenencia o propiedad del inmueble.

ARTÍCULO 264. La Secretaría otorgará Licencias de Construcción sólo en predios, lotes o fracciones que hayan resultado de la incorporación efectuada con autorización de la autoridad competente, en los lotes con las dimensiones mínimas que marca la Ley, así como para las instalaciones que se lleven a cabo en la vía pública.

La Licencia de Construcción otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción, esto será responsabilidad del Propietario y del Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 265. La Secretaría podrá revocar cualquier Licencia de Construcción otorgada, cuando haya sido obtenida con base a documentos falsos o inexactos; y en los demás casos previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 266. Se requiere Licencia de Construcción previa y por escrito para:

- I. Construcciones nuevas;
- II. Ampliaciones;
- III. Modificaciones del proyecto de construcción autorizado;
- IV. Movimiento de tierra;
- V. Excavaciones;
- VI. Bardas;
- VII. Instalaciones y reparaciones;



- VIII. Uso e instalaciones en la vía pública;
- IX. Obras de urbanización en fraccionamientos;
- X. Cambio y colocación de puertas, ventanas en límite de propiedad; y XI. Remodelación de fachadas.
- XII. Instalación de torres y antenas de telecomunicaciones.

ARTÍCULO 267. Para la tramitación y aprobación de las solicitudes se atenderá lo siguiente:

- I. En todos los casos la oficina receptora, otorgará un contra recibo de la documentación entregada, haciendo una relación de la misma, dicho contra recibo estará foliado, fechado y firmado por la persona que recibió, y el cargo que tiene en la dependencia;
- II. La Secretaría estará obligada a recibir cualquier solicitud siempre que cumpla con todos los requisitos exigidos;
- III. La Secretaría tendrá la obligación de dar contestación a todas las solicitudes presentadas correctamente, en un término no mayor de 30 (treinta) días naturales, contados a partir del día siguiente al que se recibió la solicitud. Las resoluciones deberán estar fundadas y motivadas;
- IV. Con la solicitud de Licencia de Construcción se acompañarán la responsiva del Director Responsable de Obra, según sea el caso, con los datos referentes a la ubicación del edificio y al tipo de servicio a que se destinará;
- V. Para ampliaciones o modificaciones, se anexarán los antecedentes que se tenga, si no los hubiera, el avalúo catastral actualizado integrará los antecedentes mencionados. Se incluirá croquis de la Construcción a hacer si no tiene claros mayores de 4.00 (cuatro) metros lineales y es en planta baja, en 7 (siete) copias firmadas por el Propietario, quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado. Si se tiene claros mayores de 4.00 (cuatro) metros lineales o más de un piso, se considerará Construcción Nueva, haciendo mención de la ampliación y de la Construcción hecha, para efectos del pago de derechos;
- VI. Para Construcciones nuevas en el caso de casa habitación de hasta dos niveles y con claros menores de 4.00 (cuatro) metros, se anexará a la documentación general, Plano Oficial con el proyecto de la casa, en 7 (siete) copias firmadas por el Propietario, quien se obliga a ejecutar la construcción apegado a lo autorizado, y por el Director Responsable de Obra, según sea el caso;
- VII. Para cualquier otro tipo de Construcción Nueva o ampliación que no sea casa habitación, deberá de solicitar la autorización de Uso de Suelo al mismo tiempo que la Licencia de Construcción, ante la Secretaría; y



- VIII. Los estudios y planos que fueren necesarios presentar, deberán coincidir con la información básica entregada al Municipio en el plano oficial debiendo en estos casos, llevar firma previa de Director Responsable de Obra.
- IX. Para el caso de la licencia de construcción para antenas y torres de telecomunicaciones se presentará como parte de la solicitud, una Propuesta de Solución Técnica de Camuflaje a utilizar, misma que tiene que ir acorde a una disminución de impacto visual y fotomontaje del camuflaje.

Estos documentos no forman parte del expediente definitivo y se devolverán al propietario.

ARTÍCULO 268. Otorgado el permiso de construcción correspondiente, se deberá colocar en un lugar visible desde la vía pública del inmueble que se trate, la constancia de construcción otorgada por la Secretaría, la cual contendrá los siguientes datos:

- I. Número y la fecha de emisión de la Licencia de Construcción; II.
- El tipo y superficie de construcción así como su descripción; y
- III. La ubicación exacta del inmueble que se trata.

ARTÍCULO 269. Las modificaciones al proyecto original de cualquier Edificación, implica una nueva solicitud de Licencia y se deberá acompañar el proyecto original respectivo. No se concederá licencia de construcción cuando el inmueble no reúna las condiciones de estabilidad y servicios, o si la modificación incurre en factibilidad negativa en términos del Uso del Suelo o de la Edificación, ó no cumple con la normatividad aplicable.

## **CAPÍTULO VII. LICENCIAS PARA BARDAS Y PREDIOS BALDÍOS**

ARTÍCULO 270. Se requerirá de una Licencia para bardear los predios baldíos independientemente de su altura.

ARTÍCULO 271. Para solicitar una Licencia para colocar o construir una barda se requerirá además de los requisitos aplicables a las fracciones I, IV, V, VI, y VII del Artículo 266 de este Reglamento, lo siguiente:

- I. Carta compromiso del Propietario en donde se señale que no usará la barda como parte de una construcción completa sin recabar la Licencia; y
- II. Oficio de Construcción Terminada con firma del Propietario y el Director Responsable de Obra.



ARTÍCULO 272. La Licencia para la instalación de una barda no se considera Licencia de Construcción ni Licencia de Uso de Suelo, ni legítima posesión de ningún predio. En la licencia de construcción se amparará la ejecución de la barda.

ARTÍCULO 273. Los Propietarios de las Construcciones cuya edificación haya sido suspendida o aquella terminada que haya sido abandonada, por cualquier causa, por más de 60 (sesenta días) naturales, estarán obligados a clausurar los huecos, a fin de impedir el acceso a la construcción. En éstos casos la Secretaría procederá de la siguiente manera:

- I. Requerirá al Propietario, poseedor o responsable del inmueble, para que en un término de 5 (cinco) días, acuda a la Secretaría a exponer lo que su derecho convenga;
- II. En la audiencia prevista en el inciso anterior, se apercibirá al Propietario, poseedor o responsable del inmueble, para que lleve a cabo la clausura de todos los huecos del inmueble, en el plazo que a efecto se convenga; y

III Si transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, el Propietario, poseedor o responsable del inmueble, no se lleva a efecto la clausura, se le declarará en rebeldía, mediante notificación escrita y la Secretaría solicitará a la Secretaría de Servicios Públicos que efectúe la clausura, a costa del propietario, utilizando para el cobro el procedimiento coactivo a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

#### **CAPÍTULO VIII. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN PARA TORRES, ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES Y ESTRUCTURAS SIMILARES.**

ARTÍCULO 274. La instalación de antenas y torres de telecomunicaciones y estructuras similares requerirán Licencia de construcción y Licencia de Uso de Suelo para su instalación.

ARTÍCULO 275. Las estructuras, postes, transformadores, subestaciones y torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación deben contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar, ajustándose a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales.

ARTÍCULO 276. La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monopolos para la instalación de antenas, torres y otros equipos de comunicación, y estructuras similares, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad el Plan, será hasta de 35 metros contados a partir del nivel del terreno.

ARTÍCULO 277. Para la tramitación y obtención de la licencia de construcción de antenas, torres y otros equipos de radio comunicación, y a fin de preservar la imagen visual del Municipio, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos con poder para actos de administración debe presentar ante la Secretaría, además de los señalados, los siguientes requerimientos para fines de obtención de su licencia de construcción:

- I. Estudio realizado por un perito registrado ante la Comisión Federal de Telecomunicaciones, sobre los niveles de potencia y radiación del sitio



basado en el procedimiento relativo a la sobreexposición a campos electromagnéticos de la Comisión Internacional de

Protección contra la Radiación No Ionizante, para comprobar la no afectación en materia de salud;

- II. Presentación de la solución técnica de camuflaje a través de un fotomontaje, misma que tiene que ir acorde a una disminución de impacto visual;
- III. Un plan de mantenimiento general de la estructura;
- IV. Seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros;
- V. Certificado de aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
- VI. Cuatro juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría, mediante reglas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y Gaceta Municipal. Se debe anexar plano editable en CD en Autocad;
- VII. Presentar documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y los estudios de mecánica de suelos; y
- VIII. Presentar solución técnica de camuflaje a utilizar, misma que tiene que ir acorde a una disminución de impacto visual y fotomontaje del camuflaje.

### **CAPÍTULO VIII. LICENCIAS PARA DEMOLICIONES**

ARTÍCULO 278. Toda demolición total o parcial de una Construcción, deberá contar con la Licencia correspondiente, para lo cual, el Propietario, deberá justificar la tenencia legal del inmueble, llenar la solicitud correspondiente y efectuar el pago de derechos. Debiendo además cumplir con lo siguiente:

- I. Con la solicitud de Licencia se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción;
- II. Demoliciones de locales contruidos o edificaciones con un área mayor de 60.00 (sesenta) metros cuadrados, o de 3 (tres) o más niveles de altura, deberán contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra Director Responsable de Obra, según lo dispuesto en este Reglamento;
- III. Cualquier demolición en zonas de Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, del Estado o del Municipio, requerirá previamente la autorización correspondiente por parte de las autoridades competentes sujetándose a lo dispuesto por Las Leyes federal y estatal de Protección al



Patrimonio Cultural y Artístico, y en todos los casos, de la responsiva de un Director Responsable de Obra; y

- IV. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la Autoridad Municipal correspondiente.

Si no cumple con estos requisitos, se hará acreedor a una sanción.

ARTÍCULO 279. Toda demolición deberá de hacerse cuando las edificaciones estén deshabitadas, con la precaución debida, para evitar daños a terceros, por lo tanto, no se podrá ejecutar aun cuando la Licencia, haya sido otorgada.

Todos los daños que ocasionaren los trabajos mencionados, serán cubiertos por el Propietario del predio en demolición.

ARTÍCULO 280. Si la demolición, se va a ejecutar con explosivos, ya sea tradicionales o plásticos de control, en una sola vez, previo acatamiento de lo dispuesto por la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos, al solicitar la Licencia, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 (treinta) días después de solicitada la Licencia, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes.

ARTÍCULO 281. Después de terminada la demolición el Propietario estará obligado a limpiar el terreno de escombros o desperdicios en un término de 15 (quince) días, contados a partir de la conclusión de la misma.

ARTÍCULO 282. El propietario del predio y el Director Responsable de Obra, promoverán, vigilarán y serán responsables de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, tales como anteojos de protección, máscaras contra polvo, caretas, cascos, guantes, botas, redes o cualquier otro implemento que sea necesario, de acuerdo con el tipo de demolición o desmantelamiento que se efectúe, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

ARTÍCULO 283. Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes u otros vecinos del lugar, la Secretaría ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la licencia de demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del propietario, independientemente de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Responsable de Obra.

ARTÍCULO 284. En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente con la documentación que avale la experiencia del responsable de la demolición en este ramo y se obtenga permiso de la autoridad.

ARTÍCULO 285. El interesado en efectuar una demolición, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Solicitud por escrito en formato oficial de la Secretaría indicando el trámite;



Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el Instituto Registral y Catastral;

Tratándose de personas físicas:

- a) Original y copia de la Identificación oficial con fotografía,
- b) En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público;

Tratándose de personas morales:

- c) Acta constitutiva y en su caso la última modificación;

Pago del impuesto predial actualizado;

Croquis de localización de la obra, indicando la superficie que va a ser objeto de demolición; y

Programa o proyecto mediante el cual se efectuará la demolición, así como las medidas necesarias para realizarla sin afectación de los vecinos y de mitigación de riesgos.

Deberá de contar con seguro de responsabilidad contra terceros cuya vigencia debe abarcar el plazo de la licencia de construcción y sus prórrogas.

## **CAPÍTULO IX. OFICIOS Y CONSTANCIAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADA**

ARTÍCULO 286. En todos los casos, tanto el Propietario como el Director Responsable de Obra, conjuntamente, deberán entregar a la Secretaría el oficio de Construcción Terminada, donde manifestarán bajo protesta de decir verdad, que la Construcción fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la técnica constructiva exige y conforme a lo autorizado.

ARTÍCULO 287. El oficio de Construcción Terminada servirá para:

- a) Iniciar el computo del término de un año para que concluya la responsabilidad del Director Responsable de Obra, o antes si el Propietario hiciere cambios, reformas, agregados, cambie el uso de suelo, o someta la estructura a cargas no destinadas a las de diseño, sin consentimiento de éstos; y
- b) Para autorizar el uso u ocupación de la Construcción.



La Secretaría debe realizar la inspección de las obras de construcción o de demolición, motivo de la constancia de la terminación de obra, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de las autorizaciones de la licencia de construcción o de demolición.

## **CAPÍTULO X. AUTORIZACIONES DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACIÓN Y PARCELACIÓN**

ARTÍCULO 288. El interesado en fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio deberá cumplir además de lo establecido en la Ley, con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial de la Secretaría indicando el trámite;
- II. Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el Instituto Registral y Catastral;
- III. Certificado de Libertad de Gravámenes o de Gravamen con autorización del acreedor, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad; A) Tratándose de personas físicas:

I. Original y copia de la Identificación oficial con fotografía,

II. En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público;

B) Tratándose de personas morales:

- I. Acta constitutiva y en su caso la última modificación;
- II. Pago del impuesto predial actualizado;
- III. En su caso, acreditar poder especial vigente tratándose de actos de dominio en lo relativo a la cesión de las áreas municipales y vías públicas;
- IV. 4 cuatro fotografías donde muestran la situación actual del predio (originales);
- V. Deberá presentar una copia para revisión del proyecto de Subdivisión, Fusión, Relotificación y/o Parcelación; en este último caso, se agregará plano de lotificación antecedente;
- VI. Certificación de Alineamiento vial y número oficial;
- VII. En caso de que el predio se encuentre fuera de fraccionamiento autorizado, presentar informativo de valor catastral para pago de derechos por trámite ante Desarrollo Urbano, expedido por la dependencia correspondiente (Original); y
- VIII. Pago por derechos correspondientes al trámite; y
- IX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento

ARTÍCULO 289. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el artículo precedente.

## **CAPÍTULO XI. AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DEL SUELO**



ARTÍCULO 290. Para el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y urbanización, conjuntos urbanos y régimen en propiedad en condominio, se estará a lo dispuesto por la Ley, el Plan y este Reglamento.

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

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

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

ARTÍCULO 291. Las superficies de suelo que sean cedidas al Municipio para destinos y equipamiento urbano público deberán cumplir con lo establecido en la Ley o similar vigente.

Para tal efecto, la Secretaría emitirá un Dictamen de Cesión de Áreas, en la que se funde y motive la determinación del área correspondiente, la ubique en un plano y precise el destino, especificando el equipamiento que tendrá. Asimismo, informará a la dependencia responsable del registro catastral y patrimonial, a fin de que pueda ser incluida en el inventario de bienes inmuebles municipales.

ARTÍCULO 292. El fraccionamiento y la urbanización del suelo se desarrollará en las siguientes etapas:

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



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

ARTÍCULO 293. Los requisitos para obtener autorización de factibilidad de fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de factibilidad;
- II. Identificación oficial del propietario (con fotografía y firma);
- III. Documento legal que acredite la propiedad, debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral;
- IV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), expedido con no más de 90noventa días de anterioridad. En caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- V. Poder Notariado en original e identificación oficial del apoderado;
- VI. Plano vigente de localización del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- VII. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;
- VIII. Plano del Polígono con 2 copias, incluyendo en la topografía las curvas de nivel a cada 5 metros, los datos de registro del polígono, su ubicación, infraestructura existente, arborización, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico, digitalizado y referenciado a la red geodésica municipal y en archivo electrónico; además, la ubicación de cualquier cañada y la delimitación de ésta según estudio hidrológico;
- IX. Plano topográfico de las pendientes promedio del predio por rangos, los cuales deberán distinguirse por color, las siguientes:
  - a) De 0% hasta del 15%
  - b) Mayores del 15% hasta del 30%
  - c) Mayores del 30% hasta del 45%
  - d) Mayores del 45%;
- X. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D;
- XI. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Energía Eléctrica;



- XII. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Gas, en su caso;
- XIII. Estudio Geológico y Geotécnico en zonas de riesgo o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional;
- XIV. Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos;
- XV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- XVI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 294. Para obtener autorización de lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Secretaría los documentos que señalan la Ley y además, los siguientes:

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

ARTÍCULO 295. Los requisitos para obtener autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, los siguientes:

- I. Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de Proyecto Urbanístico;
- II. Copia de la Identificación oficial del propietario o poseedor del predio;
- III. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad; en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- V. Copia de las autorizaciones de factibilidad y lineamientos generales del fraccionamiento;
- VI. Cuatro copias del Plano con el diseño urbano del predio que indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión



municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo;

- VII. Plano topográfico donde se ubiquen los árboles que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte; así como la identificación de las cañadas, su delimitación y su protección;
- VIII. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio referidas en un croquis en planta;
- IX. Archivos electrónicos del proyecto referenciados a la red geodésica municipal;
- X. Estudio de impacto vial del proyecto, en original y copia;
- XI. Estudio hidrológico e hidráulico, en original y copia;
- XII. Dictamen de impacto ambiental, en los casos en que lo requiere la Ley y los Reglamentos aplicables;
- XIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos;
- XIV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- XV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 296. Para obtener la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable los documentos siguientes:

- I. Presentar solicitud oficial con firma del propietario para autorización de Plano de Rasantes;
- II. Copia de la Identificación oficial del propietario o poseedor del predio;
- III. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral;
- IV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- V. Copia de la autorización del proyecto urbanístico;
- VI. Copia del plano autorizado del proyecto urbanístico;
- VII. Cuatro ejemplares del plano de rasantes, que contenga: orientación, planta de ubicación, cadenamientos, escurrimientos, niveles de terreno natural y de proyecto,



membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodésico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), secciones transversales y perfil longitudinal, indicar cortes y rellenos de terreno (con altura o profundidad) en vialidades que requieran estabilización y proyecto de estabilización de los cortes y rellenos, simbología. Cada ejemplar del plano deberá ser firmado por el propietario y por el perito responsable;

VIII. Archivo electrónico del proyecto de rasantes;

IX. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos;

X. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y

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

ARTÍCULO 297. Los requisitos para obtener la autorización de proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, son los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo firmada por el interesado;
- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto urbanístico;
- III. Copia del proyecto urbanístico del fraccionamiento con los sellos de aprobación de las autoridades correspondientes;
- IV. Fotografías de la situación actual del predio;
- V. Copia del título de propiedad debidamente registrado;
- VI. Certificado de gravamen vigente, expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad o autorización del acreedor en caso de existir gravamen;
- VII. Cédula Única Catastral;
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX. Copia del Proyecto ejecutivo conteniendo: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo;



- X. Dos copias de los proyectos de drenaje pluvial bajo las especificaciones y requerimientos señalados por la autoridad municipal competente;
- XI. Dos copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 o la que la sustituya, respecto a instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que señale la autoridad municipal competente;
- XII. Dos copias de las nomenclaturas y señalamiento vial bajo las especificaciones y requerimientos que sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la autoridad municipal competente;
- XIII. Dos copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocido;
- XIV. Dos copias de los proyectos ingeniería urbana de infraestructura institucional autorizados por las dependencias públicas o privadas correspondientes a: red de energía eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad; red de agua potable y red de drenaje sanitario por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., en su caso, red de gas, telefonía, televisión e internet por las empresas privadas que ofrecen dichos servicios y autorizados con visto bueno, cada uno, por las dependencias públicas correspondientes;
- XV. Archivos electrónicos de los planos del proyecto ejecutivo referenciados a la Red Geodésica Municipal;
- XVI. Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, alumbrado público, red de agua potable, red de drenaje sanitario; en su caso, red de gas, telefonía, televisión por cable, Internet por cable y Drenaje Pluvial;
- XVII. Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio;
- XVIII. Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras;
- XIX. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo;



- XX. Los planos y presupuestos deben estar firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- XXI. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el Director Responsable de Obra;
- XXII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos;
- XXIII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- XXIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

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

ARTÍCULO 298. La modificación del proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, deberá ajustarse a las condiciones que establece la Ley y el interesado deberá acompañar a su solicitud de modificación, los siguientes documentos:

- I. Solicitud de autorización de modificación de que se trate, firmada por el interesado;
- II. Escrito en el que los motivos de la modificación y que justifique pormenorizadamente su procedencia;
- III. Copia del título de propiedad del predio debidamente registrado;
- IV. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad;
- V. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante;
- VI. Copia del acuerdo de autorización que se pretende modificar y de los acuerdos de autorización de las etapas anteriores, de ser el caso; así como de los planos autorizados;
- VII. Plano que contenga las modificaciones solicitadas, cumpliendo todos los requisitos de la solicitud de autorización original de que se trate;
- VIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos;
- IX. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- X. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.



ARTÍCULO 299. Los requisitos para obtener la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento, serán los siguientes:

- I. Solicitud de autorización de ventas o traslado de dominio firmada por el interesado;
- II. Título que acredite la Propiedad del predio debidamente inscrito ante la dependencia correspondiente (copia simple);
- III. Certificado de Gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad;
- IV. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante;
- V. Acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos autorizados del mismo;
- VI. Acuerdo de recepción por parte de la Secretaría de la totalidad de obras exigidas en los permisos de factibilidad, lineamientos generales y rasantes;
- VII. Programa y presupuesto de obra, firmados por los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- VIII. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en caso de que no se hayan concluido las obras del proyecto ejecutivo;
- IX. Constancia del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- X. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones correspondientes al equipamiento educativo a que se refiere en el artículo 154 de la Ley;
- XI. Plano de ventas, indicando las curvas de nivel a cada cinco metros (referenciadas al nivel del mar), el trazo de las vialidades, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales con sus dimensiones, la zonificación propuesta, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono. Este plano deberá estar firmado por el propietario y por el diseñador y topógrafo responsables;
- XII. Plano de asignación de números oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de los lotes y nomenclatura de las vías públicas, firmado por el propietario;
- XIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos;
- XIV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- XV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 300. Cuando se solicite prórroga o reducción de las garantías, deberá:

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

ARTÍCULO 301. En los supuestos de terminación de obra, liberación de garantías y municipalización, el interesado deberá entregar a la Secretaría los documentos que establece la Ley.

ARTÍCULO 302. La Autoridad no podrá recibir las obras de manera parcial sino únicamente en forma global, por todos y cada uno de los conceptos contenidos en las autorizaciones correspondientes.

ARTÍCULO 303. Para los efectos de la recepción de obras de urbanización de un fraccionamiento, además de lo dispuesto por la Ley, el interesado deberá presentar los documentos siguientes:

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



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

ARTÍCULO 304. El interesado en solicitar la municipalización de un fraccionamiento, deberá presentar ante la Secretaría, lo siguiente:

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

ARTÍCULO 305. Para el supuesto de que exista un fraccionamiento que se hubiere desarrollado sin contar con las debidas autorizaciones, se podrá solicitar a la Secretaría su regularización, en los casos en que la Ley lo permita, cumpliendo con los requisitos legales y presentando además, la documentación siguiente:

- I. Solicitud de autorización de municipalización del fraccionamiento, firmada por el interesado;
- II. Título de propiedad del predio, debidamente registrado;
- III. Certificado de Libertad de Gravámenes o en caso de presentar gravamen expedido con no más de 90-noventa días de anterioridad, con la firma de autorización del acreedor;
- IV. Documento que acredite la personalidad, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante;
- V. Convenio de regularización de la tenencia de la tierra, celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio;
- VI. Fotografías de la situación actual del predio;
- VII. Cédula Única Catastral;
- VIII. Censo de los ocupantes;
- IX. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.;

- X. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Energía Eléctrica;
- XI. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Suministro de Gas, en su caso;
- XII. Plano vigente de localización del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- XIII. Plano de lotificación del asentamiento humano en donde se incluya el trazo de calles, la definición de las manzanas, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas municipales, derechos de paso, el cuadro de distribución de áreas, cuadro de datos del polígono según escrituras, cuadros de construcción de áreas municipales, etc. georeferenciado en coordenadas UTM;
- XIV. Plano de habilitación de áreas municipales;
- XV. Estudio Geológico y Geotécnico en zonas de riesgo o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional;
- XVI. Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos;
- XVII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente; y
- XVIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO XII. VIGENCIA, PRÓRROGAS, SUSPENSIÓN Y REINICIO**

ARTÍCULO 306. Las autorizaciones de fraccionamientos y urbanización del suelo, tendrán las siguientes vigencias:

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

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

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

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



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

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

- b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga de éste por dos años, de ser esta necesaria, se solicitarán de manera sucesiva por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservarán su vigencia, siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo respectivo; y,
- c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia los rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones.

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

- a) La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y
- b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones el proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas.

ARTÍCULO 307. Autorizado un fraccionamiento si se presentare alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia.

ARTÍCULO 308. La certificación de alineamiento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición;

ARTÍCULO 309. La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años contados a partir de su expedición, no se ejerce el derecho por ella conferido.

ARTÍCULO 310. La autorización o la licencia de construcción de conjunto urbano tendrá una vigencia de 3-tres años, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.

ARTÍCULO 311. Para la vigencia de las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, se estará a lo dispuesto por el artículo 251 del presente Reglamento.

La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

ARTÍCULO 312. La autorización para fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Instituto Registral y Catastral.

ARTÍCULO 313. La licencia para efectuar una demolición tendrá la vigencia que la Secretaría estime necesaria para efectuar el proyecto propuesto, término que no podrá ser mayor a 6 meses.

ARTÍCULO 314. La vigencia de las Licencias de construcción dependerá de los metros cuadrados, de construcción conforme a la siguiente clasificación:

- I. De 1-un año para construcciones de hasta 250.00-doscientos cincuenta metros cuadrados.
- II. De 2-dos años para construcciones de 251.00-doscientos cincuenta y uno metros cuadrados hasta 1,000.00-mil metros cuadrados.
- III. De 3-tres años para construcciones de más de 1,000.00-mil metros cuadrados.

ARTÍCULO 315. Previo a la terminación de la vigencia de la licencia de construcción el solicitante podrá tramitar una prórroga la cual no deberá de exceder del término a que se refiere el artículo anterior, ante la Secretaría en base a la documentación que obra en el expediente respectivo.

La Secretaría, de no haber inconveniente fundamentado, extenderá la prórroga, la cual no deberá exceder del término a que se refiere el Artículo anterior, sólo si se cumple con los siguientes requisitos:

- I. Que la construcción se encuentre en proceso.
- II. Que no se hayan modificado el proyecto original ni el Uso de Suelo.

ARTÍCULO 316. Si en un término de 90-noventa días naturales, no se continúa el trámite de una Licencia por desinterés del solicitante o habiendo concluido el trámite administrativo, el expediente del mismo se archiva como asunto cancelado. Dictándole el acuerdo correspondiente, el cual se notificará al solicitante, para que exprese lo que a sus derechos convenga.

## **TÍTULO CUARTO. TRÁMITES ESPECIALES**

### **CAPÍTULO I. TRÁMITE “VIVIENDA UNIFAMILIAR EXPRESS”**

ARTÍCULO 317. A fin de agilizar los trámites para la construcción y regularización de la vivienda unifamiliar en fraccionamientos previamente autorizados, se crea el trámite “Vivienda Unifamiliar



Express” en la modalidad de trámite en línea.

ARTÍCULO 318. El trámite será aplicable únicamente para la vivienda unifamiliar que cumpla con las siguientes condiciones:

- I. Obra nueva con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles;
- II. Demolición total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles;
- III. Ampliación de vivienda con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles;
- IV. Regularización con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles;
- V. Modificación al proyecto con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles;
- VI. Construcción de barda perimetral con una altura máxima de hasta 2.5 metros;
- VII. Prórroga de licencia de construcción con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles; y,
- VIII. Terminación de obras con una construcción total de hasta 250-doscientos cincuenta metros cuadrados y que no exceda de 2-dos niveles.

ARTÍCULO 319. No se podrán autorizar bajo la modalidad de “Vivienda Unifamiliar Express” los siguientes casos:

- I. Inmuebles localizados en zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Estado y/o del Municipio.
- II. Inmuebles con una pendiente natural superior al 30%.
- III. Inmuebles que cuenten con afectaciones o servidumbres a favor de la Comisión Federal de Electricidad, Petróleos Mexicanos y la Comisión Nacional del Agua.



IV. Inmuebles cuyas construcciones invadan el espacio público.

ARTÍCULO 320. Los interesados en tramitar la licencia materia del presente Capítulo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud conforme al formato que apruebe la Secretaría a través del portal en línea habilitado para tal efecto;
- II. Señalar una dirección de correo electrónico en la cual el promovente podrá ser notificado de las actuaciones del trámite;
- III. Presentar copia del recibo de pago del impuesto predial o estado de cuenta al corriente;
- IV. Presentar copia de la identificación oficial del propietario del inmueble, o en su caso copia del poder de la persona que comparece en su representación así como de su identificación oficial;
- V. Presentar copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- VI. Presentar los antecedentes urbanísticos del predio, si los hubiere;
- VII. Presentar el croquis del proyecto en formato oficial firmado por el propietario; y,
- VIII. Presentar el plano arquitectónico en formato oficial conteniendo las diversas plantas, elevaciones, planta de conjunto y el cuadro general de áreas. Cuando la construcción total sea de hasta 100 metros cuadrados y no exceda de 1-nivel, no será necesaria la presentación de este plano.

En caso de que quien realice el trámite no sea propietario del inmueble, deberá presentar un poder así como copia de su identificación oficial. Si se tratara de una persona moral, deberá acompañar copia del acta constitutiva de la empresa, así como copia del poder del representante legal y copia de su identificación oficial.

ARTÍCULO 321. El interesado deberá presentar la totalidad de la documentación requerida conforme al artículo 320 a través del portal en línea que para tal efecto sea habilitado por el Municipio.



Una vez recibido el trámite la Secretaría deberá resolver sobre el otorgamiento de la solicitud en un plazo no mayor a 30-treinta días naturales. En caso de que no se emita respuesta dentro del plazo mencionado, la licencia se entenderá autorizada sujeto a que se cumpla lo siguiente:

- I. No se afecten derechos de terceros ni se contravengan disposiciones de orden público;
- II. No se actualice algunos de los supuestos establecidos en el artículo 319 de este Reglamento; y,
- III. El proyecto constructivo que fue presentado cumpla con los lineamientos urbanísticos aplicables al predio y demás disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2023-2050 del Municipio de San Nicolás de los Garza y del presente Reglamento.

ARTÍCULO 322. En caso de que el solicitante no cumpla con la presentación de la totalidad de la información necesaria conforme al presente Capítulo, se requerirá al interesado por una sola vez para que subsane la omisión dentro del término de 05-cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación. Transcurrido el plazo sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.

ARTÍCULO 323. El formato que para tal efecto emita la Secretaría deberá contener una leyenda en la cual el interesado manifiesta bajo protesta de decir verdad que la documentación e información que se presenta en la modalidad en línea es copia fiel, íntegra e inalterada de los documentos que obran en poder del promovente. En los casos de presentación de documentación falsa la Secretaría podrá solicitar la intervención de las autoridades competentes ante la posible comisión de un delito.

ARTÍCULO 324. Los documentos presentados por los interesados en el trámite en la modalidad en línea deberán ser plenamente legibles.

ARTÍCULO 325. En caso de duda sobre la autenticidad de un documento presentado en el trámite en la modalidad en línea, la Secretaría podrá requerir en cualquier momento al promovente la presentación o exhibición de dicho documento en original en un plazo de 05-cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación. En caso de no atender el requerimiento la Secretaría ordenará el desechamiento del trámite.

ARTÍCULO 326. Previo a que la Secretaría realice la entrega de la autorización definitiva el interesado deberá presentar ante la Secretaría los documentos que se establecen en el artículo 320 de este Reglamento. En los casos de afirmativa ficta, el interesado también deberá cumplir con lo anterior para que ésta tenga eficacia legal.



ARTÍCULO 327. Las notificaciones a los promoventes serán realizadas exclusivamente a través del correo electrónico que para tal efecto sea proporcionado.

ARTÍCULO 328. En los casos de regularización de vivienda, si el trámite se presenta de manera voluntaria sin estar precedido de una visita de inspección o queja vecinal y no existen daños al patrimonio público, se deberá exentar al interesado de la aplicación de las sanciones derivadas de la construcción irregular.

## **CAPÍTULO II. TRÁMITE DEL “PERMISO DE LA CONFIANZA”**

ARTÍCULO 329. A fin de facilitar y agilizar los trámites para la construcción y regularización de proyectos inmobiliarios se crea el trámite del Permiso de la Confianza en la modalidad de trámite presencial, el cual tiene por objeto la aprobación conjunta de las siguientes autorizaciones y licencias:

- I. Factibilidad de uso de suelo;
- II. Fijación de lineamientos;
- III. Licencia de uso de suelo; y, IV. Licencia de construcción.

ARTÍCULO 330. El trámite del Permiso de la Confianza será aplicable únicamente para los siguientes casos:

- I. Obra nueva, excavación, demolición, ampliación y/o regularización de vivienda unifamiliar con una construcción total mayor a 250-doscientos cincuenta metros cuadrados;
- II. Obra nueva, excavación, demolición, ampliación y/o regularización de vivienda multifamiliar.
- III. Obra nueva, excavación, demolición, ampliación y/o regularización de edificaciones de uso comercial, servicios o mixto.

ARTÍCULO 331. No se podrá tramitar el Permiso de la Confianza en los siguientes casos:

- I. Proyectos en los que se lleven a cabo actividades industriales, así como para los giros con venta y/o producción de bebidas alcohólicas, productos químicos peligrosos, combustibles, giros de alto riesgo y afines.



II. Inmuebles localizados en zonas consideradas como de alto y muy alto riesgo según el Atlas de Riesgo del Estado y/o del Municipio.

III. Inmuebles que cuentan con afectaciones o servidumbres a favor de la Comisión Federal de Electricidad, Petróleos Mexicanos y la Comisión Nacional del Agua.

IV. Para la licencia de uso de edificación, la factibilidad de constitución de un régimen de propiedad en condominio y el permiso de ventas en condominio.

ARTÍCULO 332. Los interesados en tramitar el Permiso de la Confianza deberán cumplir con la presentación de los requisitos y documentos que se establecen en este artículo.

A. Para el trámite del Permiso de la Confianza conforme a la fracción I del artículo 330, deberá presentar lo siguiente:

- I. Solicitud conforme al formato que apruebe la Secretaría;
- II. Copia del recibo de pago del impuesto predial o estado de cuenta al corriente;
- III. Copia de la identificación oficial del propietario del inmueble, o en su caso copia certificada del poder de la persona que comparece en su representación así como de su identificación oficial.

Si se trata de una persona moral, deberá acompañar copia del acta constitutiva de la empresa, así como copia certificada del poder del representante legal y copia de su identificación oficial;

- IV. Acreditar la propiedad o posesión del inmueble mediante la presentación del título de propiedad debidamente inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- V. Certificado de libertad de gravamen del predio expedido con no más de 120-ciento veinte días de anterioridad, o de gravámenes con la autorización del acreedor;
- VI. 04-cuatro fotografías de la situación actual del predio (las fotografías deben ser de 6"x4" mínimo, tomadas por todos los ángulos posibles de la propiedad);
- VII. Antecedentes urbanísticos del predio, si los hubiere;



- VIII. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro;
- IX. En los casos en los que se genere la obligación de ceder áreas municipales en términos de los artículo 210 y 212 de la Ley, se deberán señalar las áreas para cumplir con dicha obligación en los planos que sean presentados;
- X. El documento en que conste la designación del Director Responsable de Obra, así como el documento en el que este último otorgue su aval para el proyecto de conformidad con lo dispuesto por el Capítulo Tercero del Título Décimo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; debiendo exhibir también copia de la cédula profesional del Director Responsable de Obra con la cual se acrediten sus estudios en ingeniería civil o arquitectura;
- XI. 3-tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala legible, debidamente acotados y especificados, en los que deberá incluir como mínimo las plantas arquitectónicas de distribución, corte sanitario, fachadas, localización de la construcción dentro del predio, localización del predio de acuerdo al plano oficial y su orientación. Estos planos deberán estar firmados por el propietario y el Director Responsable de Obra;
- XII. 3-tres tantos del proyecto estructural y de instalaciones de la obra acotados y especificados conteniendo como mínimo secciones y armados de cimentación, losas, columnas, trabes, escaleras y cualquier otro elemento estructural;
- XIII. Deberá de contar con seguro de responsabilidad contra terceros cuya vigencia debe abarcar el plazo del Permiso de la Confianza y sus prórrogas;
- XIV. En caso de que solicite autorización de demolición, se deberá presentar el programa o proyecto mediante el cual se efectuará la demolición, así como las medidas necesarias para realizarla sin afectación de los vecinos y de mitigación de riesgos.

B. Para el trámite del Permiso de la Confianza conforme a las restantes fracciones del artículo 330, además de los documentos que se señalan en el inciso anterior deberá cumplir lo siguiente:

I. Indicar el uso del suelo que se pretende dar;

II. Presentar la memoria de cálculo con el criterio y", proyecto de protección a colindancias, estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo a este Reglamento, o en casos no previstos en este cuando por naturaleza y magnitud de la obra se requiera a juicio de la Secretaría. Adicionalmente anotar en cada una de las hojas de la memoria la clave catastral, domicilio del predio, nombre del propietario, fecha de elaboración, tipo y uso de la obra. Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra;



III. Presentar 3-tres tantos de los proyectos ejecutivos de señalización, y dispositivos de control de las vialidades aledañas a la obra validados por la Dependencia de Tránsito Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de un proyecto de centro o plaza comercial.
- b) Cuando la ubicación del proyecto impacte o modifique las condiciones de la vialidad existente.
- c) Cuando se trate de estaciones de servicio de combustibles.
- d) Cuando se trate de desarrollos habitacionales de cualquier tipo.

IV. Estudio de movilidad, en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento; así como cuando se pretenda llevar a cabo la construcción de más de 10-diez viviendas o departamentos, o establecimientos comerciales y de servicios que requieran más de 24veinticuatro cajones de estacionamiento;

V. Presentar copia de la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad competente, en los casos en los que conforme a la ley aplicable se requiera;

VI. Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) mayor a 1,500-mil quinientos metros cuadrados de construcción;

VII. Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) mayor a 1,500-mil quinientos metros cuadrados de construcción;

VIII. Carta de Consentimiento con base en el formato oficial que emita la Secretaría, en la cual el interesado autoriza y se obliga a compartir con el Municipio, cuando le sea solicitado, las imágenes y videograbaciones de las cámaras de seguridad y vigilancia que tengan vista a vías y espacios públicos;

IX. Autorización del propietario o de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona, cuando el sistema de estabilización de los taludes propuesto invada o afecte la propiedad pública o privada por medio de anclajes o alguna otra obra; y,

X. El estudio de impacto ambiental en los casos en los que sea exigido conforme al presente Reglamento.

Solamente se podrán recibir las solicitudes que cumplan con la presentación de todos los requisitos listados en este artículo.

ARTÍCULO 333. El formato que para tal efecto emita la Secretaría deberá contener una leyenda en la cual el interesado manifiesta bajo protesta de decir verdad que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanos y la zonificación establecida en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2023-2050 del Municipio de San Nicolás de los Garza y los requisitos establecidos en el presente Capítulo.



Asimismo, se deberá incluir una leyenda en la cual el interesado acepta y se somete voluntariamente a las reglas y condiciones relativas al Permiso de la Confianza establecidas en el presente Capítulo, así como a las sanciones especiales aplicables al Permiso de la Confianza previstas en este Reglamento.

ARTÍCULO 334. A fin de que la solicitud del Permiso de la Confianza se tenga por admitida el promovente deberá efectuar el pago de derechos correspondiente al ingreso y la aprobación de las autorizaciones y licencias señaladas en el artículo 329, conforme al cálculo que para tal efecto facilite la Secretaría. Este pago deberá ser realizado dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que la Secretaría requiera al interesado.

En caso de que no se realice el pago de derechos conforme al párrafo anterior, la Secretaría ordenará el desechamiento del trámite.

ARTÍCULO 335. Una vez pagados los derechos y admitido el Permiso de la Confianza el promovente podrá iniciar la ejecución de los trabajos materia de la solicitud sin necesidad de esperar a que se emita la resolución definitiva correspondiente.

ARTÍCULO 336. Una vez admitida la solicitud, la Secretaría deberá resolver sobre la autorización del Permiso de la Confianza dentro del término de 30-treinta días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo. En tanto la Secretaría no emita la resolución definitiva el promovente podrá continuar con la ejecución de los trabajos materia de la solicitud.

ARTÍCULO 337. Mientras no se resuelva la solicitud del Permiso de la Confianza el promovente deberá informar a la Secretaría sobre las modificaciones al proyecto, debiendo presentar la documentación que ampara el proyecto con las modificaciones propuestas, cumpliendo con los requisitos del artículo 332.

Si los cambios al proyecto modifican la estructura o inciden en cuestiones de seguridad, las obras sólo podrán ser continuadas hasta en tanto el interesado presente las memorias de cálculo y en general los estudios y documentos técnicos que avalan el cambio propuesto, con la aprobación del Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 338. Cuando el Permiso de la Confianza sea negado la Secretaría ordenará la inmediata interrupción de los trabajos de construcción, excavación, demolición, movimientos de tierra, cortes, rellenos y similares, que se estén llevando a cabo en el inmueble materia de la solicitud.



ARTÍCULO 339. Previo a la aprobación del Permiso de la Confianza la Secretaría deberá requerir al interesado para que cubra la aportación por concepto de regeneración urbana del entorno inmediato en los casos en los que en el proyecto se pretendan aprovechar los beneficios de la Zona DOT.

En caso de que el propietario no cubra la aportación dentro de los 15-quince días hábiles siguientes a la notificación del requerimiento que le sea realizado, la Secretaría procederá a negar el trámite.

ARTÍCULO 340. En el Permiso de la Confianza se deberán señalar las obras de construcción, habilitación y dotación de la infraestructura y equipamiento, así como de las adecuaciones en la infraestructura y redes de servicios públicos primarios que se requieran para mitigar el impacto provocado por el proyecto de que se trate.

ARTÍCULO 341. Una vez integrado el expediente y en tanto no se emita la resolución definitiva, la Secretaría deberá ordenar la práctica de visitas de inspección periódicas para evaluar el cumplimiento del avance del proyecto constructivo conforme a los planos y demás documentos que fueron presentados por el promovente con la solicitud.

En los casos en los que en las visitas de inspección se acredite un incumplimiento en cuanto al proyecto constructivo y/o a las condiciones de seguridad estructural de la edificación, la Secretaría procederá de inmediato a negar la solicitud derivado de la pérdida de la confianza, sin necesidad de audiencia previa. El infractor será acreedor a las sanciones especiales establecidas en el presente Reglamento por infracciones relativas al Permiso de la Confianza.

Cuando se niegue el Permiso de la Confianza el promovente no tendrá derecho a solicitar la devolución de los pagos de derechos que hubieren sido realizados.

ARTÍCULO 342. Las personas a las que les hayan negado un trámite con motivo de la pérdida de la confianza, no podrán volver a solicitar un Permiso de la Confianza. Para la autorización de nuevas construcciones estas personas se sujetarán al procedimiento ordinario previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 343. El Permiso de la Confianza tendrá la vigencia que corresponda en términos del artículo 314 de este Reglamento. La vigencia comenzará a computarse a partir de la fecha de notificación del acuerdo de autorización.

El promovente podrá solicitar una única prórroga por el mismo término cumpliendo los requisitos aplicables para la prórroga de la licencia de construcción conforme al presente Reglamento.

## **TÍTULO QUINTO. APORTACIONES PARA ZONA DOT**



**CAPÍTULO ÚNICO. APORTACIONES PARA LA REGENERACIÓN URBANA**

ARTÍCULO 344. Para los proyectos en los que se apliquen los beneficios de la Zona DOT, los interesados deberán realizar el pago de la aportación por concepto de la regeneración urbana del entorno inmediato al proyecto.

ARTÍCULO 345. La aportación por concepto de regeneración urbana será calculada con base en lo siguiente: 5-cinco cuotas por cada metro cuadrado de construcción autorizado, excluyendo pasillos, escaleras y áreas de circulación vehicular.

Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

ARTÍCULO 346. Las aportaciones para la regeneración urbana del entorno inmediato únicamente podrán ser destinadas por el Municipio para ejecutar proyectos de regeneración del espacio público dentro del mismo Distrito en el que sea aprobado el proyecto constructivo correspondiente, conforme a los Distritos señalados en el Plano 02 del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2023-2050 del Municipio de San Nicolás de los Garza.

Los proyectos a los que podrán ser destinadas estas aportaciones serán los siguientes:

- I. Adquisición de nuevas áreas verdes o espacios públicos con fines recreativos, deportivos y/o de esparcimiento público;
- II. Creación, ampliación, regeneración o renovación de plazas, parques, jardines, centros deportivos o culturales, así como su arborización e instalación de mobiliario urbano;
- III. Regeneración de aceras y vías peatonales;
- IV. Habilitación o adecuación de calles completas;
- V. Infraestructura para el manejo de aguas pluviales; y,
- VI. Reubicación de infraestructura a través de instalaciones subterráneas para servicios públicos tales como teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica.



Los fondos de las aportaciones para la regeneración urbana del entorno inmediato no podrán ser destinados a proyectos distintos de los anteriormente listados.

ARTÍCULO 347. La forma y términos en los que se ejecute un proyecto con cargo a las aportaciones para la regeneración urbana será aprobada en cada caso por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 348. Las aportaciones para la regeneración urbana del entorno inmediato en ningún caso podrán ser utilizadas por el Municipio para ejecutar proyectos en propiedades o áreas privadas.

ARTÍCULO 349. La licencia de construcción con los beneficios de la Zona DOT solamente podrá ser aprobada cuando el propietario haya cubierto por completo la aportación por concepto de regeneración urbana. En tanto esto no suceda, la Secretaría no podrá liberar y hacer entrega al interesado de la licencia correspondiente.

## **TÍTULO SEXTO. FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE VENTAS EN CONDOMINIO CAPÍTULO** **ÚNICO**

ARTÍCULO 350. Los interesados podrán solicitar ante la Secretaría la aprobación de la factibilidad de constitución de un régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal, mixto, de terreno urbano o maestro.

La aprobación de la factibilidad de constitución de un régimen de propiedad en condominio no otorga al promovente el derecho a celebrar operaciones de ventas de las unidades privativas, sin embargo faculta al promovente para llevar a cabo la celebración de operaciones preparatorias de la venta.

ARTÍCULO 351. La factibilidad de régimen de propiedad en condominio podrá ser solicitada en proyectos con edificaciones terminadas así como respecto de aquellas que aún se encuentren en proceso de construcción.

ARTÍCULO 352. En los proyectos que se encuentren en proceso de construcción, para la aprobación de la factibilidad del condominio el interesado deberá exhibir garantía suficiente que cubra:

- I. En condominio horizontal, el costo de las obras de urbanización, incluida 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.
- II. En condominio vertical, el costo de la ejecución total del proyecto constructivo materia del condominio, para lo cual el interesado deberá presentar a la Secretaría un presupuesto debidamente soportado que avale el costo total real del proyecto.

III. En condominio mixto, lo dispuesto por los condominios horizontales y verticales.

La garantía hipotecaria o fianza deberá redactarse en la forma y términos que indique la Secretaría y su duración será conforme al programa de obras a ejecutar.

ARTÍCULO 353. En los proyectos con edificaciones terminadas el interesado no deberá exhibir garantía; en estos casos el promovente podrá solicitar la autorización simultánea de la factibilidad del régimen de propiedad en condominio y la autorización de ventas.

Previo a la aprobación de factibilidad la Secretaría deberá cerciorarse de que la edificación en condominio cumple con la licencia de construcción autorizada; en caso contrario no podrá ser aprobada la factibilidad hasta en tanto se tramite y sea autorizada la regularización de la construcción.

ARTÍCULO 354. Cuando en un solo inmueble se desarrolle un proyecto por etapas el interesado deberá solicitar la aprobación de la factibilidad del régimen de propiedad en condominio vertical para el proyecto en su conjunto. Se entiende por etapas el desarrollo y construcción de edificaciones independientes dentro de un mismo inmueble, pudiendo estar conectadas a través de áreas y bienes de uso común.

En estos casos, aún y cuando se lleve a cabo la constitución del condominio el propietario no podrá celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta. Para celebrar estas operaciones el interesado deberá solicitar la autorización de ventas, sea de forma total o parcial.

La autorización parcial de ventas en condominio tendrá por efecto permitir al interesado celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad de las unidades privativas de una o varias de las edificaciones independientes. Cuando la edificación no se encuentre terminada el interesado deberá presentar garantía suficiente en términos del artículo 352 para la autorización parcial de ventas en condominio sobre la edificación respecto de la cual se solicita.

La autorización total de ventas en condominio tendrá por efecto permitir al interesado celebrar operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad de todas las unidades privativas del condominio.

ARTÍCULO 355. Una vez constituido el régimen de propiedad en condominio el promovente deberá cubrir el impuesto predial correspondiente el cual entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la



fecha en que se haya efectuado la constitución del condominio, para las edificaciones que se encuentren en proceso de construcción o terminadas.

## **TÍTULO SÉPTIMO. DE LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES**

### **CAPÍTULO I. RESPONSABILIDADES**

#### **SECCIÓN I. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO**

ARTÍCULO 356. El Propietario del inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y todas las circunstancias de responsabilidad y seguridad a que se refiere este Reglamento.

Para su protección y asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra según el tipo y caso para la ejecución de la edificación, registrado ante la Secretaría, cuando por las características de la edificación sea requerido conforme a la Ley o el presente Reglamento.

ARTÍCULO 357. Para construcciones que por su magnitud y complejidad presenten un riesgo mayor a juicio de la Secretaría, el Propietario como responsable de los efectos de su construcción, deberá imponer un mecanismo ágil que ampare, a satisfacción de la parte afectada, cualquier daño que ocasionare su construcción, mediante una fianza o seguro de responsabilidad civil, que adjuntara a la documentación requerida para la tramitación de la Licencia de Construcción correspondiente. Esta disposición, así como el monto de la misma, deberá ser resuelta y notificada por la Secretaría.

#### **SECCIÓN II. RESPONSABILIDADES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA**

ARTÍCULO 358. Se adquiere la calidad de Director Responsable de Obra al ser contratado para ese efecto por el propietario, y debiendo firmar la responsiva correspondiente ante la Secretaría.

ARTÍCULO 359. Las solicitudes de Licencia de Construcción que así lo requieran, se deberá contar con la firma del Director, según sea el caso, de acuerdo a los siguientes géneros de Edificaciones, clasificados de acuerdo con lo dispuesto en el Plan:

- I. Habitacional (unifamiliar cuando así lo requiera este Reglamento, dúplex y campestre): Asesor de Proyecto Arquitectónico.
- II. Habitacional Multifamiliar, Departamental, Alojamiento y similares: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria.
- III. Comercio: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, Asesor de Seguridad y Prevención de Incendios; y Asesor Ambiental (sólo sí se requiere éste último).
- IV. Servicios: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria; Asesor de Seguridad y Prevención de Incendios; Asesor Ambiental.

V. Industria: Asesor de Uso de Suelo o Zonificación y Normatividad Urbanística; Asesor de Proyecto Arquitectónico, Asesor de Instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria; Asesor de Seguridad Industrial y Prevención de Incendios; Asesor Ambiental.

VI. En terrenos de 600 metros cuadrados, con uso diferente al habitacional, que por su magnitud, concentración de personas, atracción u otras cosas, generen conflictos sobre la vialidad y las infraestructuras de servicios, la Secretaría resolverá y notificará las necesidades de estudios específicos, necesarios previo a la tramitación de la licencia de construcción.

ARTÍCULO 360. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra, se deberá acreditar ante esta dependencia lo siguiente:

- I. Cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o militar o ingeniero mecánico electricista;
- II. Escrito mediante el cual acepte el nombramiento de Director Responsable de Obra, con las consecuencias legales inherentes al mismo, firmado ante dos testigos, anexando copia de sus identificaciones con fotografía; y
- III. Comprobantes de domicilio profesional y particular.

Los requisitos anteriores deberán acompañarse para cada uno de los proyectos a presentar.

ARTÍCULO 361. Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra, otorga su responsiva técnica cuando, con ese carácter hayan sido contratados.

### **SECCIÓN III. DE LA TERMINACIÓN DE FUNCIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA**

ARTÍCULO 362. Las funciones del Director Responsable de Obra, en aquellas Construcciones para las que hayan otorgado su responsiva, terminarán:

- I. Al suscribir la fe de Construcción Terminada; y
- II. Al ocurrir cualquier cambio o suspensión, así como por el abandono o retiro del Director Responsable de Obra.

En este último caso, el Propietario deberá avisar a la Secretaría, que el Director Responsable de Obra, suspenden o retiran su responsiva, así como el avance de la Construcción, hasta ese momento. La Secretaría ordenará la suspensión de la construcción, cuando el Director Responsable de Obra no sea sustituido en forma inmediata y permitirá la reanudación, hasta que se designe nuevo Director Responsable de Obra.

El término de las funciones del Director Responsable de Obra, no lo exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la Construcción, para la cual haya otorgado su responsiva al dar por terminada la misma.

La responsabilidad administrativa de los Directores Responsables de Obras, terminará un año después de que se reciba por la Secretaría, el aviso de terminación de Construcción firmado por el Propietario y por el Director Responsable de Obra.



ARTÍCULO 363. La Secretaría podrá determinar la suspensión o cancelación de su registro a un Director Responsable de Obra en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya proporcionado datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada;
- II. Cuando no hubiere cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva; y
- III. Cuando proceda por efectos legales dictados por autoridad competente. **CAPÍTULO**

## **II. PROCESO CONSTRUCTIVO**

### **SECCIÓN I. GENERALIDADES**

ARTÍCULO 364. Deberá conservarse en la Construcción una copia de los planos aprobados del proyecto, durante la ejecución de ésta y estar a disposición de las autoridades.

Durante la ejecución de una Construcción deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento, ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.

Deberán observarse, además, las disposiciones establecidas por los Reglamentos para la protección del ambiente contra la contaminación originada por la emisión de ruido y para la prevención y control de la contaminación atmosférica originada por la emisión de humos y polvos.

ARTÍCULO 365. Los materiales de construcción y los escombros de las Construcciones podrán colocarse momentáneamente en la vía pública, sin invadir las áreas de circulación vehicular y peatonal, durante el tiempo y bajo las condiciones que fije la Autoridad Municipal correspondiente para cada caso, para lo cual se necesita la Licencia correspondiente, bajo las siguientes condiciones:

- I. Sólo se autorizará material en la vía pública, cuando se demuestre que no hay otra parte donde colocarlo;
- II. Por ningún motivo podrán prepararse morteros o concretos sobre banquetas y pavimentos de la Vía Pública, directamente. Deberán colocarse tabloncillos de madera comprimida o cualquier otro material que asegure la integridad de la superficie existente; y
- III. El propietario de la Construcción en que esto último suceda, será responsable de los daños causados y sancionado. En éstos casos la Secretaría procederá de la siguiente forma:
  - a) Requerirá al Propietario del inmueble, para que en un término de 5 (cinco) días, acuda a la Secretaría a exponer lo que a su derecho convenga,
  - b) En la audiencia prevista en el inciso anterior, se apercibirá al Propietario para que lleve a cabo la reparación de los daños causados, en el plazo que para el efecto se convenga, y se le impondrá sanción.



- c) Si transcurrido el plazo a que se refiere el inciso anterior, el Propietario del inmueble, no lleva a efecto la reparación, se le declarará en rebeldía, mediante notificación escrita y la Autoridad solicitará a la Secretaría de Servicios Públicos que efectúe la reparación, a costa del Propietario, utilizando para el cobro el procedimiento coactivo a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 366. Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una Construcción podrán estacionarse en la vía pública durante el tiempo que dure la maniobra de carga y descarga, procurando no afectar la vialidad. Para éste efecto, deberán obtener permiso de la Secretaría de Movilidad.

ARTÍCULO 367. Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por Construcciones públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y señalados adecuadamente por los responsables de las Construcciones, con banderas y letreros durante el día y con señales luminosas claramente visibles durante la noche.

ARTÍCULO 368. Los Propietarios están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 369. Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar las edificaciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante el señalamiento adecuado.

## **SECCIÓN II. SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO 370. Durante la ejecución de cualquier edificación, el Propietario de la misma y el Director Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en este capítulo y con los Reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.

ARTÍCULO 371. Durante las diferentes etapas de edificación de cualquier Construcción, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la Construcción, en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras y otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Los aparatos y equipos que se utilicen en la Construcción, que produzcan humo o gas proveniente de la combustión, deberán ser colocados de manera que se evite el peligro de incendio o de intoxicación.

ARTÍCULO 372. En la zona de trabajo donde exista riesgo de caída de personas deberán usarse cinturones de seguridad, líneas de amarres, andamios, barandales o redes de seguridad.



En las zonas de maniobras con alto riesgo y equipo peligroso, deberá restringirse el acceso. Solo personal autorizado podrá hacer uso del área.

ARTÍCULO 373. Durante las obras de construcción, deberán proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y sanitario, excusado o letrina y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

### **SECCIÓN III. CONSTRUCCIÓN EN COLINDANCIA**

ARTÍCULO 374. El propietario de la construcción en colindancia deberá de tomar las siguientes precauciones:

- I. En excavaciones de límite de propiedad, o colindancia, en donde exista construcción del colindante, se tomarán las precauciones debidas tales como: Apuntalamiento, tabla-estacado, excavación por tramos y vaciado de los mismos en secciones o cualquier otro medio que garantice que la construcción del colindante no sufrirá deterioro alguno. Si aún tomando las providencias del caso, la construcción colindante sufriera daños, el Propietario de la Construcción en ejecución, se verá obligado a reparar los daños, pero no será sujeto de sanción por ser evidente que trato de evitarlos al cumplir con las disposiciones de este Reglamento, considerándose como un mero accidente; y
- II. En Construcciones en colindancias que necesiten ejecutarse en terreno del colindante, tales como colocar andamios y otros objetos, el colindante tendrá la obligación de consentirlo, recibiendo si fuera procedente indemnización o reparación de los daños ocasionados, Las edificaciones en colindancia deberán de protegerse por medio de tapajuntas que impidan la penetración de agua, basura y otros materiales.

### **SECCIÓN IV. RESTRICCIONES EN LAS CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO 375. Las siguientes construcciones e instalaciones deben de respetar las distancias mínimas al límite de propiedad que se establecen a continuación

- I. Cloacas o albañales: 0.40 (cero punto cuarenta) metros de separación;
- II. Acueductos: 0.30 (cero punto treinta) metros de separación, debiendo ser impermeables;
- III. Hornos, fraguas o chimeneas: a 3.00 (tres) metros cuidando que la pared del colindante quede aislada contra el paso de la temperatura; y
- IV. Para instalaciones peligrosas, o manejo y depósito de materiales peligrosos, serán las autoridades de Protección Civil, Salud y Ecología competentes, las



que dictarán las medidas necesarias para el caso concreto, en base a las Legislaciones vigentes sobre esas materias.

ARTÍCULO 376. Queda prohibido instalar ventanas en límites de propiedad que colinden con cualquier otro predio, salvo lo dispuesto en ese sentido por el Código Civil del Estado.

ARTÍCULO 377. El Propietario de un edificio está obligado a construir sus azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del colindante. En el caso de la vía pública, deberá canalizarse por medio de ductos, para bajarlos a la acera, dentro del parámetro de la construcción, e instalarlos bajo el nivel de la acera hasta salir al arroyo de la calle.

#### **SECCIÓN V. PREVENCIÓN PARA EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO CONTRA INCENDIOS DE SEGURIDAD**

ARTÍCULO 378. Todas las edificaciones de uso público deberán cumplir con las disposiciones indicadas en la Ley de Protección Civil del Estado, para lo cual se requerirá la presentación de dictamen de la Dirección de Protección Civil del Estado o su correspondiente municipal, en el trámite de obtención de la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 379. Todas las edificaciones de uso público, deberán cumplir con las disposiciones indicadas en la de acuerdo a las leyes vigentes y normas oficiales aplicables en materia de prevención y combate de incendios, para lo cual se requerirá la presentación de dictamen del Patronato de Bomberos, o de Asesor competente, en el trámite de obtención de la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 380. Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones del diseño y casos de excepción, que establezcan las normas de seguridad aplicables a juicio de la Secretaría.

ARTÍCULO 381. Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas o barreras debidamente sujetadas, de por lo menos 1.20 (uno punto veinte) metros de altura, en todo su perímetro a una distancia de por lo menos 1.50 (uno punto cincuenta) metros de la proyección vertical de cualquier giro o movimiento del aparato mecánico.

ARTÍCULO 382. Los locales destinados al depósito o venta de explosivos deberán cumplir con lo que establezcan las autoridades que correspondan según el tipo de explosivo, conforme a la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y contar con la Licencia correspondiente para ese fin, expedida por la Secretaría de la Defensa Nacional y las autoridades estatales y municipales competentes.

ARTÍCULO 383. Las edificaciones de alto riesgo, se ajustarán además a las normas especiales que les imponga la Dirección de Protección Civil del Estado y las de las empresas descentralizadas especiales para cada caso.

#### **SECCIÓN VI. REQUERIMIENTOS PARA USO DE LAS EDIFICACIONES POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

ARTÍCULO 384. Todas las construcciones de cualquier género que se destinen a uso público deberán de cumplir con los requerimientos de accesibilidad universal señalados en las normas oficiales mexicanas NOM-030-SSA3-2013, y ajustarse a aquellas adicionales señaladas por la Secretaría.

## **SECCIÓN VII. EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES**

ARTÍCULO 385. En las edificaciones en que se requiera llevar registros de posibles movimientos verticales de acuerdo con este Reglamento, así como en aquellas en que el Director Responsable de Obra lo considere necesario o la Secretaría lo ordene, se instalarán referencias o bancos de nivel superficiales, suficientemente alejados de la cimentación o estructura de que se trate para no ser afectados por los movimientos de las mismas o de otras cargas cercanas, y se refieran a éstos las nivelaciones que se hagan.

En los planos de cimentación se deberá indicar si se requiere el registro de movimientos verticales, y las características y periodicidad de las nivelaciones correspondientes.

Se deberá respetar lo señalado en el apartado IV de la sección III y el apartado y el apartado IV de la sección VI del capítulo II del título II de este Reglamento, relativo a los remetimientos subterráneos.

ARTÍCULO 386. En la ejecución de las excavaciones se deberán considerar los estados límite de resistencia del suelo establecidos en las normas técnicas, así como tomar las precauciones para evitar o controlar deslizamientos.

ARTÍCULO 387. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la Autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 388. El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la Ley Federal de Armas de Fuego y explosivos y contar con la Licencia para ese fin, expedida por la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordenen dicha Dependencia, el Estado y el Municipio.

## **SECCIÓN VIII. TRANSPORTE VERTICAL EN LAS CONSTRUCCIONES**

ARTÍCULO 389. Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las Construcciones de más de 9.00 (nueve) metros, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Solo se permitirá transportar personas en las Construcciones por medio de elevadores cuando estos hayan sido diseñados, contruidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guías en toda su altura que garanticen la estabilidad, así como cuando cuenten con todas las medidas de seguridad adecuadas y aprobadas por el Director Responsable de Obra correspondiente.

ARTÍCULO 390. Las máquinas elevadoras empleadas en la ejecución de las Construcciones, de 9.00 (nueve) metros de altura en adelante, incluidos sus elementos de sujeción, anclaje y sustentación, deberán:

- I. Ser de buena construcción mecánica, resistencia adecuada y estar exentas de defectos manifiestos;



- II. Manifestarse en buen estado de conservación y funcionamiento;
- III. Revisarse y examinarse periódicamente durante la operación en la Construcción y antes de ser utilizadas, particularmente en sus elementos mecánicos;
- IV. Estar provistas de los medios necesarios o dispositivos de seguridad para evitar o detener descensos accidentales; e
- V. Indicar claramente la carga útil máxima de la máquina de acuerdo con sus características, incluyendo la carga admisible para cada caso, si esta es variable, y los cables que se utilicen para izar, descender o como medio de suspensión deberán ser de buena calidad, suficientemente resistentes y estar exentos de defectos manifiestos.

ARTÍCULO 391. Antes de instalar grúas - torre en una Construcción, se deberá despejar el sitio y restringir su acceso para permitir el libre movimiento de la carga y del brazo y vigilar que dicho movimiento no dañe edificaciones vecinas, instalaciones o líneas eléctricas en vía pública.

Se deberá hacer una prueba completa aprobada por el Director Responsable de Obra de todas las funciones de las grúas - torre después de su instalación o extensión y antes de que entren en operación.

Semanalmente deberán revisarse por el Director Responsable de Obra y corregirse, en su caso, cables de alambre, contravientos, malacates, brazo giratorio, frenos de control de sobrecarga y todos los elementos de seguridad.

### **CAPÍTULO III. USO, OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS EN LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN I. USO.**

ARTÍCULO 392. La Secretaría establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en la Ley de Protección Civil, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, o de fácil combustión;
- II. Acumulen escombros o basuras;
- III. Se trate de excavaciones que causen riesgo a construcciones vecinas;
- IV. Impliquen la aplicación de cargas para las que no fue diseñada la estructura o la transmisión de vibraciones excesivas a las edificaciones; y
- V. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales que puedan ocasionar daño a terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.



## **SECCIÓN II. OPERACIÓN**

ARTÍCULO 393. Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización de cambio de Uso de Suelo o de edificación establecido en este Reglamento, la Secretaría ordenará con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

- I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar Construcciones; y
- II. La ejecución de Construcciones, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para correcto funcionamiento del inmueble y restitución al aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

## **SECCIÓN III. CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS**

ARTÍCULO 394. Los propietarios o usuarios de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio e higiene, evitar que se conviertan en peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas y consumo excesivo de las instalaciones, y observar, además las siguientes disposiciones.

- I. Los acabados de las fachadas deberán de mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza;
- II. Todas las edificaciones deberán contar con depósito de basura;
- III. Los predios excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos de urbanización, deberán contar con cercas en sus límites que no colinden con edificaciones permanentes o con cercas existentes, de una altura mínima de 2.00 (dos) metros construidas con cualquier material;
- IV. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura y drenados adecuadamente; y
- V. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

## **CAPÍTULO IV. VÍAS PÚBLICAS, NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL**

### **SECCIÓN I. VÍA PÚBLICA**

ARTÍCULO 395. Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinados a vías públicas, el uso común o algún servicio, se



consideran por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Municipio a reserva de su formalidad y registro.

ARTÍCULO 396. El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de Uso de Suelo, número oficial, Licencia de Construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías públicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si estos no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este Reglamento.

ARTÍCULO 397. Se requiere autorización expresa de la Secretaría, para realizar en la vía pública ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos.

La Secretaría al otorgar autorización para las obras mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda, de modo que al ejecutarse los trabajos sólo se interrumpa el funcionamiento de la vía pública en el espacio y por el tiempo mínimos que sean necesarios. Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original, o el pago de su importe cuando la Secretaría las realice.

ARTÍCULO 398. Se requiere de Licencia para llevar a cabo instalaciones en la vía pública. Quien realice estas obras deberá presentar:

- I. Solicitud, anexando un plano que contenga la construcción a realizarse y su ubicación autorizado por la Dependencia ordenante correspondiente;
- II. Cuando se trate de instalaciones domiciliarias se solicitará el tarjetón del impuesto predial al corriente en sus pagos;
- III. Copia de recibo de Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal en donde conste el pago de los derechos de Licencia correspondiente;
- IV. Fianza de la empresa constructora a favor de la Presidencia Municipal de San Nicolás de los Garza, N. L., por el importe que la Secretaría le fije, misma que deberá ser expedida por compañía afianzadora con oficinas en la localidad. Podrá en su defecto hacer depósito de garantía en la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal; y
- V. Acuerdo de Coordinación con la Secretaría de Movilidad.

Para efecto de supervisión, las compañías y dependencias ordenantes deberán presentar a la Secretaría un aviso de terminación de obra, así mismo, aviso de demora o retraso de las mismas, reprogramando una nueva fecha de conclusión.

ARTÍCULO 399. No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para instalaciones de cualquier tipo que no sean parte de un servicio al público, como jardineras sobre el nivel de la banqueta, escaleras, puertas, bordos y similares;
- III. Para conducir líquidos por superficie; o



**IV. Para estructuras o soportes, o parte de anuncios que no cumplan con las disposiciones del Reglamento correspondiente.**

ARTÍCULO 400. Los Permisos o Licencias que el Municipio otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquier fin a que estén destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio. Permisos o Licencias, serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de cualquier fin a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

ARTÍCULO 401. Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar por su cuenta, cuando la Autoridad Municipal correspondiente lo requiera, así como a mantener las señales necesarias y evitar cualquier clase de accidente.

En las Licencias que la Secretaría expida para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia, así como el área autorizada a ocupar. Toda Licencia que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se extenderá condicionada a la observancia del presente Capítulo.

ARTÍCULO 402. En casos de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Sí transcurrido el tiempo, no se dio aviso, la Secretaría podrá aplicar las sanciones y procedimientos del presente Reglamento.

Cuando la autoridad municipal correspondiente tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

ARTÍCULO 403. La Autoridad Municipal correspondiente dictará las medidas administrativas necesarias para mantener, obtener o recuperar las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, para la reparación de daños en las mismas, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 404. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas y se hará acreedor a la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 405. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforo, energía eléctrica, gas y cualquier otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

Cuando se localicen en las aceras deberán distar por lo menos 0.50 (cero punto cincuenta) metros de alineamiento oficial. La Secretaría podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera. Y fijará en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las demás instalaciones.

ARTÍCULO 406. En el caso de fugas o reparaciones de demostrada emergencia, las compañías o dependencias responsables podrán atenderlas de inmediato, sin la Licencia previa, pero toman el



compromiso de avisar antes de tres días a la Secretaría, y efectuar una relación semanal de estos conceptos para el efecto del pago de derechos y de supervisión en el tapado de las zanjas.

ARTÍCULO 407. En el caso que se abra una zanja sin la Licencia previa, la empresa responsable queda sujeta a que se le imponga como sanción una multa en los términos del presente Reglamento y a cargo de la misma será la reparación correspondiente. Si transcurriese el plazo a que hace mención el artículo anterior, para el registro de la Construcción o para la reparación, en su caso, la Secretaría actuará conforme a lo dispuesto por este Reglamento.

ARTÍCULO 408. Se toma el compromiso de que tanto la Licencia de la Secretaría como el acuerdo que para la coordinación vial expida la Secretaría de Movilidad, se encuentren en el sitio de la obra.

En el caso de que la Secretaría al supervisar el tapado de las zanjas encuentre defectos, notificará tal situación de inmediato a la compañía o dependencia ordenante, quien toma el compromiso de que a más tardar 24 (veinticuatro) horas después, deberá hacer los trabajos de reparación. En caso de incumplimiento en el contenido del presente punto, la Secretaría quedará en libertad de ordenar la reparación de los defectos con cargo a la compañía o dependencia ordenante.

Para un mejor servicio a la ciudad, todos los generados de zanjas en la vía pública elaborarán y proporcionarán a la Secretaría programas de rehabilitación previos.

ARTÍCULO 409. Las instalaciones aéreas sobre la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.40 (cero punto cuarenta) metros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste.

En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la Secretaría el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 410. Los cables de retenidas y las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usa para el ascenso a los postes o a la instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 (dos punto cincuenta) metros de altura sobre el nivel de la acera. Las retenidas que ya existan y no se puedan sustituir por otro dispositivo, deberán contar con un protector metálico de color vivo que permita identificarlo.

Los postes y las instalaciones deberán ser identificadas por sus Propietarios con una señal que apruebe la Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 411. Los propietarios de postes o instalaciones colocadas en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

ARTÍCULO 412. La Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos podrán ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de las compañías propietarias por razón de seguridad o cuando se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier construcción en la vía pública que lo requiera. Si no lo hiciere dentro del plazo que se les haya fijado, la Secretaría o bien la Secretaría de Servicios Públicos, lo ejecutarán a costa de dicho Propietario.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio, debiendo ser colocados en el eje que marca la línea divisoria de la lotificación, por lo tanto, deberán ser cambiados por su cuenta cuando no se cumpla con ésta disposición.

Si la lotificación es cambiada o subdividida posteriormente estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por las compañías prestadoras del servicio de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del Propietario del predio.

## **CAPÍTULO V. PROYECTO ARQUITECTÓNICO SECCIÓN I. GENERALIDADES**

ARTÍCULO 413. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, Seguridad en Emergencias y Seguridad estructural de las edificaciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requisitos establecidos en este Capítulo para cada tipo de edificación, así como las normas técnicas que resulten aplicables a juicio de la Secretaría.

ARTÍCULO 414. Las edificaciones, según su tipo, deberán tener las dimensiones y características que establece el plano autorizado correspondiente.

ARTÍCULO 415. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable y drenaje capaces de cubrir las demandas y deberán tener servicios sanitarios acordes con su función y género de edificio

ARTÍCULO 416. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, así como las condiciones de diseño que establezcan las normas técnicas aplicables, para efectos de seguridad de las personas.

## **SECCIÓN II. ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

ARTÍCULO 417. Todo estacionamiento, destinado al servicio público sean de cobro o no, deberán estar acorde con la presente sección.

ARTÍCULO 418. Son condiciones mínimas para el proyecto de estacionamientos que den servicio al público, las siguientes:

- I. Deberán estar drenados adecuadamente;
- II. Tendrán carriles separados, debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de 2.70 (dos punto setenta) metros cada uno;
- III. Los estacionamientos de sótano deberán estar adecuadamente ventilados e iluminados y con señalamiento;
- IV. Tendrán una caseta de control y deberá de contar con servicio sanitario anexo a dicha caseta;
- V. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas adecuadas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los vehículos;



- VI. Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las de peatones. Y deberán ser señaladas con indicadores de velocidad no mayores a los 15-quinque kilómetros por hora;
- VII. Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos estarán separadas entre sí y las destinadas a los vehículos. Deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos; y
- VIII. Contar con cajones exclusivos para personas con discapacidad.

ARTÍCULO 419. En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles.

## **CAPÍTULO VI. CONSTRUCCIONES DAÑADAS Y CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

### **SECCIÓN I. CONSTRUCCIONES DAÑADAS**

ARTÍCULO 420. Todo Usuario de un inmueble, podrá denunciar ante la Secretaría los daños de que tenga conocimiento que se presenten en el, que pueden ser debidos a efectos del viento, explosión, incendio, hundimiento y a las cargas adicionales que obran sobre la construcción, o al deterioro de los materiales e instalaciones, o alguna otra causa análoga.

ARTÍCULO 421. Por disposiciones de la Secretaría, los Propietarios o usuarios de edificaciones que presenten daños, recabarán un dictamen de estabilidad y seguridad por parte de un Asesor en seguridad estructural, y el buen estado de las instalaciones, por parte de los Asesores respectivos. Si los dictámenes demuestran que no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma, puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse o, si así lo determinan los estudios, proceder a la demolición.

Si la Secretaría, por haber detectado el posible daño, solicita tales estudios y el particular no los llevará a cabo, podrá solicitar peritajes a los Colegios especializados, según sea el caso y dictar medidas en consecuencia, independientemente de la calificación de sanciones.

ARTÍCULO 422. Para los efectos de la aplicación del Artículo 436, la Secretaría procederá de la siguiente manera:

- I. Requerirá al Propietario, poseedor o responsable del edificio dañado, para que en el término de 5 (cinco) días, demuestre que el edificio cuenta con Licencia de Construcción, así como que los daños detectados no constituyen un riesgo de colapso del edificio;
- II. Si transcurre el término y el Propietario no presenta la Licencia correspondiente, así como los dictámenes necesarios, o habiéndolo presentado, no reúnen las condiciones suficientes, la Secretaría podrá dictar alguna de las medidas de seguridad indicadas en



el presente Reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades que le sean reclamadas por la vía civil o penal, ya sea por la Secretaría o por Terceros Perjudicados; y

- III. La o las Medidas de Seguridad que dicte la Secretaría, deberán ser fundadas y motivadas y se dictarán, en base a dictamen técnico de Perito competente, ó con el apoyo de los Colegios de las disciplinas correspondientes.

## **SECCIÓN II. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

ARTÍCULO 423. Las construcciones provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos durante obras viales o de otro tipo, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este Reglamento.

Las Construcciones provisionales que puedan ser ocupadas por más de cien personas deberán ser sometidas, antes de su uso, a una prueba de carga, la cuál deberá ser documentada como evidencia en formato fotográfico y de video digital.

ARTÍCULO 424. Las modificaciones de edificaciones existentes, que impliquen una alteración en funcionamiento estructural, serán objeto de un proyecto estructural que garantice que tanto la zona modificada, como la estructura en su conjunto y su cimentación cumplan con las normas de seguridad de este Reglamento. El proyecto deberá incluir los apuntalamientos, rigidizaciones y demás precauciones que se necesiten durante la ejecución de las modificaciones.

## **TÍTULO OCTAVO. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, MEDIDAS DE SEGURIDAD, SANCIONES Y ACTUALIZACIÓN**

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

ARTÍCULO 425. Corresponde a la Secretaría la vigilancia del cumplimiento de la Ley, este Reglamento, los planes de Desarrollo Urbano Municipal, de centros de población y parciales en el territorio municipal.

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

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

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



ARTÍCULO 426. Para realizar visitas de inspección y vigilancia, se deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada, con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide. Dicha orden deberá contener, lo siguiente:

- I. Fecha de su emisión;
- II. Tratándose de persona física su nombre y domicilio;
- III. En caso de personas morales su denominación o razón social y domicilio;
- IV. El lugar que haya de inspeccionarse;
- V. El objeto de la visita;
- VI. El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo; y
- VII. Las facultades conferidas al inspector autorizado, para que en su caso, aplique en el acto las medidas de seguridad que resulten procedentes.

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

ARTÍCULO 427. Los propietarios, responsables, encargados u ocupantes de establecimientos objeto de inspección estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los inspectores y, en su caso, al personal técnico de apoyo para el desarrollo de su labor.

ARTÍCULO 428. Al iniciar la visita de inspección, el inspector deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad competente que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden expresa a la que se refiere esta Ley, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento.

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

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

ARTÍCULO 429. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, con el objeto de detectar el incumplimiento a este Reglamento, para los efectos de multa o sanción, asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia;
- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población;
- III. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;



- IV. Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado, en caso contrario expresarlo en el acta;
- V. Describir los hechos o abstenciones, usos de suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita, en caso de obras o construcciones se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción;
- VI. Si con la ejecución de los trabajos se generan o pudieran generar riesgos, describir los mismos en el acta;
- VII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección;
- VIII. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- IX. Nombre y domicilio de los testigos;
- X. Declaración del visitado, si quisiera hacerla; y
- XI. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Se entregará copia del acta al interesado o a la persona que atiende la diligencia. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

ARTÍCULO 430. La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones.

ARTÍCULO 431. Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

ARTÍCULO 432. La inspección deberá llevarse a cabo en presencia del Propietario, ocupante o encargado de los trabajos, así como de 2 (dos) testigos designados por ellos o por el propio inspector, en caso de rebeldía de aquellos.

ARTÍCULO 433. Mediante el acta levantada, para efecto de la multa se otorgará al Propietario el plazo de cinco días hábiles para:

- I. Regularizar su situación respecto a los incumplimientos descritos en el acta;
- II. Previa calificación, pagar las sanciones pecuniarias que le fueren impuestas. Las cuales, en caso de incumplimiento, se sujetarán al procedimiento económico coactivo correspondiente, a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal;

El interesado o su representante deberán acreditar su personalidad al comparecer ante la autoridad correspondiente.

## **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

ARTÍCULO 434. Si como resultado del acta de inspección, la autoridad competente advierte la existencia de algún riesgo para las personas o para sus bienes, procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente.

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

ARTÍCULO 435. Una vez oído el presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado.

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

ARTÍCULO 436. Dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento, sin perjuicio de que la Secretaría confirme lo que se le ha informado u ordene verificar el cumplimiento de su resolución.

ARTÍCULO 437. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

ARTÍCULO 438. En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

ARTÍCULO 439. Las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente.

## **CAPÍTULO III. MEDIDAS DE SEGURIDAD**



ARTÍCULO 440. Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades Federales, Estatal o municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas, así como evitar la pérdida de vidas, lesiones o daños que puedan ser causadas por las mismas.

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

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

ARTÍCULO 441. En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

ARTÍCULO 442. Son medidas de seguridad las siguientes:

- I. Interrupción inmediata de trabajos cuya ejecución provoque o esté provocando riesgos;
- II. Ejecución de obras de desagüe, saneamiento y/o similares;
- III. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos y/o procesos, servicios públicos;
- IV. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones u obras y/o edificaciones;
- V. Desocupación o desalojo de inmuebles;
- VI. Demolición de construcciones;
- VII Retiro de instalaciones o de materiales;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. El aseguramiento y secuestro de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras y/o de edificaciones;
- XI. Contratación con radio y/o televisión de transmisiones o de emisiones de mensajes de alerta por caída de materiales, por desprendimiento de terreno, apuntalamientos y demolición de partes inestables a fin de evitar daños a terceros;
- XII. Aislamiento temporal, parcial o total del área afectada;
- XIII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción; y
- XIV. Las demás que señalan otras Leyes;
- XV. Las acciones o trabajos necesarios para evitar riesgos podrán ser: apuntalamiento, refuerzos, contravientos, muros de retención, protección de colindancias, demolición



de partes inestables, etc. Y todas aquellas que conduzcan a evitar un riesgo, ya sea por caída de materiales, desprendimiento de terreno entre otros;

- XVI. La evacuación de personas del área sujeta a riesgo, sin perjudicar los derechos adquiridos, permitiendo su regreso o reocupación una vez controlado o cancelado el riesgo;
- XVII. Retiro de instalaciones riesgosas y de materiales peligrosos; y
- XVIII. Prohibición de uso de edificaciones o instalaciones que presentan riesgo evidente por su grado de inestabilidad, hasta su corrección y control.

ARTÍCULO 443. 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 444. Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece este Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

ARTÍCULO 445. Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

- I. El Propietario del inmueble;
- II. El Poseedor del inmueble;
- III. Las empresas constructoras; y
- 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 446. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.



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

ARTÍCULO 447. Las medidas de seguridad que se dicten deberán ser comunicadas al encargado de la Construcción o al Propietario por escrito y en la misma acta de inspección levantada para tal efecto, para su inmediata ejecución.

ARTÍCULO 448. Si el Propietario no acatará dichas medidas de seguridad, el inspector levantará un acta donde se haga constar ello, el riesgo detectado y las condiciones de la Construcción o instalación, a fin de que la Secretaría emita dictamen técnico al respecto para fijar la responsabilidad del Propietario conforme a derecho y seguir el procedimiento para que la autoridad competente resuelva las medidas correspondientes

#### **CAPÍTULO IV. SANCIONES**

ARTÍCULO 449. La Secretaría podrá imponer las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

La violación de la Ley, este Reglamento o de los planes de desarrollo urbano, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación la Ley, este Reglamento o a los planes de desarrollo urbano, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad respectiva en los términos que establece la legislación en la materia.

ARTÍCULO 450. Los propietarios serán responsables por las violaciones en que incurran a las disposiciones de este Reglamento y las sanciones les serán impuestas a ellos.

En los términos de éste capítulo, se aplicarán sanciones pecuniarias a los Propietarios o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere éste Reglamento.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

ARTÍCULO 451. Al aplicarse las sanciones, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley y/o el Reglamento.

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida.

El plazo de prescripción para la aplicación de las sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la comisión de la infracción.



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

ARTÍCULO 452. Serán sanciones administrativas:

- I. La rescisión de convenios;
- II. La suspensión temporal, parcial o total de los trabajos;
- III. La clausura temporal o definitiva, parcial o total de obra;
- IV. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- V. La revocación de las licencias, permisos y autorizaciones otorgados;
- VI. Multa de 300 veces el salario mínimo de la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas conforme lo establezca la Ley de Hacienda para los Municipios;
- VII. El arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; y
- VIII. El retiro de los anuncios y sus estructuras

ARTÍCULO 453. La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a otras Leyes corresponda al infractor.

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

ARTÍCULO 454. En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, este Reglamento o los planes de desarrollo urbano, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores, y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

ARTÍCULO 455. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

ARTÍCULO 456. Se sancionará con la rescisión administrativa de convenios, sin necesidad de declaración judicial, cuando los particulares contravengan sus disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los mismos

ARTÍCULO 457. 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, desmante o tala de árboles en un predio de su propiedad;
- II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común;
- III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten;
- IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;
- V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable;
- VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano;
- VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;
- VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones;
- IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente;
- X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección expedidas por la autoridad competente;
- XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente;
- XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde;
- XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo;
- XIV. Cuando el permiso de uso de suelo y/o uso de edificación y/o construcción de Plazas y Centros Comerciales, Tiendas de Departamentales, Autoservicios y Tiendas de Conveniencia tengan instalaciones para funcionamiento de cajeros automáticos y operen sin contar con los siguientes requerimientos:



- a) Cámaras de circuito cerrado conectadas al Sistema de Seguridad denominado C4,
- b) Alarma de movimiento y GPS en el cajero automático y en la caja de seguridad o caja fuerte,
- c) Departamento Jurídico para la presentación y seguimiento a denuncias de robo,
- d) Caja de seguridad o caja fuerte con la debida cimentación para que se encuentre anclada, para depositar el efectivo de los cortes que sean necesarios al día, para no tener más de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.N.) en efectivo en la caja registradora,
- e) Debida cimentación para que se encuentre anclado el cajero automático; y

XV. Cuando el permiso de uso de suelo y/o uso de edificación y/o construcción de Bancos, tengan instalaciones para funcionamiento de cajeros automáticos y operen sin contar con los siguientes requerimientos:

- a) Cámaras de circuito cerrado conectadas al Sistema de Seguridad denominado C4;
- b) Alarma de movimiento y GPS en cajero automático;
- c) Departamento Jurídico para la presentación y seguimiento a denuncias de robo; o
- d) Debida cimentación para que se encuentre anclado el cajero automático.

ARTÍCULO 458. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

I. Multa de hasta 30-treinta cuotas:

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

I. Multa desde 200-doscientos hasta 2000-dos mil cuotas:

- a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad,
- b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda,
- c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente;



II. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil cuotas:

- 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 y disposiciones administrativas de aplicación general,
- b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización,
- c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano,
- d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente,
- e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable,
- f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la Ley y este Reglamento,
- g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano,
- h) Cuando se impida la inspección de un inmueble,
- i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas,
- j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente,
- k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado,
- l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado,
- m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico,
- n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente,



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; y

III. 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; y

IV. Multa desde 5000-cinco mil cuotas 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, y
- c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.

Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

En la regularización de construcciones, si el trámite se presenta de manera voluntaria sin estar precedido de una visita de inspección o queja vecinal y no existen daños al patrimonio público, a discreción del Secretario se podrá exentar al interesado de la aplicación de las sanciones derivadas de la construcción irregular, considerando las circunstancias particulares de cada caso.

ARTÍCULO 459. 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; y
- IV. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, este reglamento o los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 460. Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en cualquiera de los casos siguientes:

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

ARTÍCULO 461. Se sancionará con arresto administrativo de los propietarios y de sus responsables solidarios en los siguientes casos:

- I. Cuando al ejecutar una orden de inspección emitida por autoridad competente, se impida a los inspectores, debidamente acreditados, la realización de la inspección;
- II. Cuando no se respeten los sellos de suspensión o clausura colocados por autoridades competentes;
- III. Cuando se continúen realizando labores de excavación, construcción o de cualquier tipo, excepto de vigilancia, en el predio, lote o edificación suspendida o clausurada; y

En los casos a que se refiere este artículo, la autoridad competente que conozca del caso dará vista al Ministerio Público para los efectos correspondientes.

ARTÍCULO 462. 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 463. La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar 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 464. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar



obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el reglamento de construcciones aplicable, y no se cumpla con ella;
- V. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizarán 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; y
- IX. Cuando los propietarios o poseedores de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan los planes o programas de desarrollo urbano aprobados.

ARTÍCULO 465. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la Secretaría podrá clausurar temporal o parcialmente las Construcciones en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado;
- II. Cuando la construcción se ejecute fuera de las condiciones previstas por este Reglamento o de la Licencia de Construcción; a excepción de la casa habitación unifamiliar;
- III. Cuando se obstaculice reiteradamente, o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la Secretaría;
- IV. Cuando la Construcción se ejecute sin Licencia de Construcción a excepción de la casa habitación unifamiliar;
- V. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya vencido su vigencia;
- VI. Cuando haya sido suspendido o cancelado, el registro del Director Responsable de Obra; o



VII. En los casos previstos que por clausura provengan de un mandamiento de autoridad Judicial.

ARTÍCULO 466. El estado de clausura temporal o parcial impuesto con base en el artículo anterior no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las sanciones pecuniarias derivadas de las violaciones a este Reglamento.

ARTÍCULO 467. Los actos u omisiones, relativas a las obras y Construcciones, que contravengan lo dispuesto en este Reglamento constituyen las infracciones que, entre otras, se enumeran a continuación:

- I. Ocupar sin previa autorización la vía pública, realizando obras, excavaciones e instalaciones, o colocando materiales o escombros;
- II. Realizar o haber realizado, sin contar con Licencia de Construcción, Construcciones o instalaciones;
- III. Obtener la expedición de Licencia de Construcción utilizando documentos falsos;
- IV. No mostrar al inspector los planos autorizados y la Licencia de Construcción para la Construcción o instalación;
- V. Obstaculizar las visitas de inspección;
- VI. No tomar las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y transeúntes;
- VII. No acatar los lineamientos señalados en el proyecto arquitectónico autorizado;
- VIII. No cumplir con los requisitos de prevención y seguridad del Reglamento;
- IX. Realizar excavaciones u Construcciones que afecten la estabilidad del inmueble en que se lleve a cabo la obra, o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública;
- X. Usar, sin previa autorización, explosivos en demoliciones, excavaciones u otras fases de construcción;
- XI. No cumplir, en la edificación o en las instalaciones, las prevenciones contra incendios;
- XII. No dar aviso de terminación de Construcción;
- XIII. No bardear el predio y clausurar los huecos abiertos en el cual se interrumpa o abandone por más de dos meses la construcción;
- XIV. No cumplir con los requisitos referentes a dispositivos de elevación de materiales y personas o al uso de transportadores electromecánicos durante la ejecución de las Construcciones;
- XV. Utilizar sin previa autorización, nuevos sistemas o procedimientos de construcción;



- XVI. No respetar en un predio o en la ejecución de una Construcción, las restricciones o limitaciones previstas, o los usos de suelos;
- XVII. No realizar las Construcciones de conservación de edificios y predios; y
- XVIII. Demoler una construcción sin contar con la Licencia correspondiente.

ARTÍCULO 468. A quienes incurran en las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se les impondrán las sanciones pecuniarias siguientes:

- I. El equivalente a 1-una a 20-veinte cuotas, por las infracciones expresadas en las fracciones I, IV, V, VII, XVII;
- II. El equivalente a 1-una a 50-cincuenta cuotas, por las infracciones expresadas en las fracciones, VI, IX, XIV, y XV;
- III. El equivalente a 1-una a 100-cien cuotas, por las infracciones expresadas en las fracciones II, VII, XI, y XVI; y
- IV. El equivalente a 1-una a 200-doscientas cuotas, por las infracciones expresadas en las fracciones, III, VIII, X, XIII.

Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda

ARTÍCULO 469. Para los efectos de este Reglamento se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma Construcción, con la excepción siguiente:

- I. La falta de Licencia de Construcción es por una sola vez, si no se subsanara esta situación, el procedimiento seguirá, imponiéndose una multa la cual será cobrada a través del procedimiento económico coactivo; y el supuesto caso en el que el responsable cometa cualquier otra falta de las contempladas en el Reglamento.

ARTÍCULO 470. La Secretaría, previo Acuerdo, podrá revocar toda autorización o Licencia de Construcción, cuando:

- I. Se haya dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error, una vez comprobado lo anterior;
- II. se haya dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este reglamento; o
- III. se hayan emitido por Autoridad no facultada. En este caso, la revocación será pronunciada por la Autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso por el superior jerárquico de dicha Autoridad.

## **CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES PARA EL TRÁMITE Y CONSTRUCCIONES DEL**

### **PERMISO DE LA CONFIANZA**

ARTÍCULO 471. Se consideran como conductas infractoras a este Reglamento, el programa o la Ley, las siguientes:

A. La presentación de documentación o información falsa para el trámite del Permiso de la Confianza.

B. La ejecución de un proyecto constructivo distinto al que fue ingresado para aprobación en el trámite del Permiso de la Confianza, o que no cumpla con los lineamientos urbanísticos y demás disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable 2023-2050 del Municipio de San Nicolás de los Garza y del presente Reglamento. No se considerará como infracción en aquellos casos en los que el promovente voluntariamente informe y solicite la aprobación de la modificación del proyecto, sin estar precedido de una visita de inspección o queja vecinal.

ARTÍCULO 472. Las sanciones por la comisión de las infracciones señaladas en el presente Reglamento serán las siguientes.

I. Por la infracción señalada en el inciso A del artículo 471 se impondrá una multa de 350-trescientas cincuenta a 500-quinientas cuotas, para construcciones con uso habitacional unifamiliar.

II. Por la infracción señalada en el inciso A del artículo 471 se impondrá una multa de 1500-mil quinientas a 2500-dos mil quinientas cuotas, para construcciones con uso diverso al habitacional unifamiliar.

III. Por la infracción señalada en el inciso B del artículo 471 se impondrá una multa de 175-ciento setenta y cinco a 350-trescientos cincuenta cuotas, para construcciones con uso habitacional unifamiliar.

IV. Por la infracción señalada en el inciso B del artículo 471 se impondrá una multa de 1500-mil quinientas a 5000-cinco mil cuotas, para construcciones con uso diverso al habitacional unifamiliar.

Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

En los casos en los que se acredite que el interesado presentó documentación o información falsa para el trámite del Permiso de la Confianza, además de la imposición de la multa se sancionará con la revocación del Permiso de la Confianza (cuando hubiere sido aprobado), así como las demás sanciones a que haya lugar.

## **CAPÍTULO V. MEDIOS DE DEFENSA**

ARTÍCULO 473. Los interesados afectados por las resoluciones de las autoridades administrativas, podrán interponer los recursos de revisión o queja ante el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto o ante la misma si se diere el supuesto, o intentar el juicio contencioso administrativo correspondiente, esto en los términos, plazo y siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 404 al 421 de la Ley.

ARTÍCULO 474. El propietario a quien se niega a la Licencia de Construcción solicitado, o se le aplique una sanción o medida de seguridad, podrá interponer el Recurso de Inconformidad ante el Secretario, en un plazo de 15-quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que tuvo conocimiento de la resolución.

ARTÍCULO 475. Presentado el Recurso de inconformidad, la Autoridad deberá fijar hora y día para la celebración de la audiencia dentro de un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, en ella podrá ofrecerse toda clase de pruebas a excepción de la confesional por posiciones, de las que atenten a la moral pública y las que sean contrarias a derecho. Celebrada la audiencia deberá dictarse la resolución en un plazo no mayor de 15 (quince) días.

ARTÍCULO 476. Las consideraciones o pruebas ofrecidas por el interesado, deberán ser desahogadas por la autoridad en un periodo de 30 (treinta) días hábiles, contados a partir del día siguiente de ser recibidas dichas pruebas, dictando resolución dentro del mismo término.

## **CAPÍTULO VI. DE LA ACTUALIZACIÓN**

ARTÍCULO 477. La Administración Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, recibirá cualquier sugerencia, ponencia o queja que presente la comunidad en relación con el contenido normativo del presente Reglamento, a fin de que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento, el C. Presidente Municipal de cuenta de una síntesis de tales propuestas, a fin de que dicho cuerpo colegiado tome la decisión correspondiente.

## **TRANSITORIOS**

**Primero.** – El presente Reglamento entra en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Segundo.** – El presente Reglamento abroga el Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Nicolás de los Garza, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 18 de noviembre de 2013 y el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de San Nicolás de los Garza, publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 09 de octubre de 1998.

**SEGUNDO.** - Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, así como en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Así lo Acuerdan y suscriben a los 01 días del mes de abril de 2025, en San Nicolás de los Garza Nuevo León, los Integrantes de la: