

EL CIUDADANO **DOCTOR JOSÉ SANTIAGO PRECIADO ROBLES**, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CADEREYTA JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, HAGO SABER:

QUE EL R. AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN, EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. CABILDO, celebrada el día 13-trece de julio del año 2017-dos mil diecisiete. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 33 fracción I, inciso b) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, aprobó por UNANIMIDAD de votos, la creación del presente **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CADEREYTA JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN**, para quedar de la siguiente manera:

## **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CADEREYTA JIMÉNEZ, NUEVO LEÓN**

Publicado en Periódico Oficial Número 89-III,  
De fecha 21 de julio de 2017

### **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 Cadereyta Jiménez, 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 Desarrollo Urbano del Estado, la Ley Ambiental del Estado y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez, teniendo por objeto lo siguiente:

- a) Establecer el conjunto de normas, disposiciones, lineamientos urbanísticos y medidas conforme a las cuales la administración pública ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano dentro del Municipio, con objeto de mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza, a fin de propiciar una mejor calidad de vida de la población.
- b) Precisar conforme a las atribuciones de las Autoridades Municipales los requisitos para el otorgamiento de licencias y permisos de Uso del Suelo, Construcción, Uso de Edificación y Fraccionamiento, así como las modalidades relativas a la administración y Uso del Suelo en Zonas Especiales.
- c) Fomentar los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos y crear las condiciones para la implementación de la política de sustentabilidad ecológica, mediante la instrumentación de la protección, conservación y restauración de los ecosistemas en el Municipio, así como

prevenir y controlar los procesos de deterioro ambiental.

- d) Regular las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente con incidencia en el ámbito del desarrollo urbano, en bienes y zonas de jurisdicción del Municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León.
- e) Definir el sistema de medidas de prevención, control, seguridad y las sanciones a cargo del Municipio en las materias mencionadas en este artículo.

**ARTÍCULO 3.** Este reglamento es de aplicación general en el Municipio de Cadereyta Jiménez, 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 Cadereyta Jiménez los asentamientos humanos irregulares.

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

**ARTÍCULO 6.** Este Reglamento deberá ser revisado cuando menos cada 3 años, así como cada vez que se revise el Plan de Desarrollo Urbano Municipal. Se considerará ratificado el reglamento que no cumpla oportunamente con esta disposición.

## **CAPÍTULO II DEFINICIONES**

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

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

nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo.

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

14. **CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo):** Es el área de absorción de suelo, jardinada y define la mínima superficie de área permeable requerida en relación a la superficie total de un predio.
15. **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):** es el máximo porcentaje construible de desplante en relación con la superficie total de un predio.
16. **CUS (Coeficiente de Uso de Suelo):** define la máxima superficie total de construcción en relación con la superficie total de un predio.
17. **CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA LUMÍNICA:** Es la originada por emisión de rayos de luz o destellos luminosos ya sea en forma continua, intermitente o esporádica, que cause molestias no tolerables o efectos negativos en la salud de las personas;
18. **CONTAMINACIÓN POR ENERGÍA TÉRMICA:** Emisión no natural excesiva de calor susceptible de alterar o modificar la temperatura del ambiente o de los espacios, muros o pisos de las edificaciones colindantes a la fuente fija que la genera, causando molestias o efectos negativos en la salud de las personas;
19. **CONTAMINACIÓN POR OLOR:** Es la sensación desagradable producida en el sentido del olfato, originado por la emisión de partículas de un cuerpo sólido, líquido o gaseoso, que se perciban al exterior de los inmuebles, establecimientos o áreas y que no sean toleradas por los vecinos colindantes por causarles malestar;
20. **CONTAMINACIÓN POR RUIDO:** La provocada por sonidos indeseables continuos o intermitentes, emitidos por cuerpos fijos o móviles, susceptibles de causar problemas de salud o ambientales, riesgos, molestias o perjuicios a las personas y que sobrepasen los límites máximos permitidos en las normas oficiales mexicanas correspondientes;
21. **CONTAMINACIÓN VISUAL:** Desorden producido, entre otros factores, por desperdicios en áreas públicas incluyendo mal manejo de grabados en edificios, casas, etcétera, anuncios publicitarios en número excesivo o mal colocados que obstruyen la visibilidad o que alteran la fisonomía de la arquitectura urbana o la naturaleza y que, por consecuencia de ello, ocasionen molestias, distracciones o perjuicios a la comunidad;
22. **CONTAMINACIÓN POR VIBRACIÓN:** Todo movimiento o sacudimiento oscilatorio o trepidatorio, generado por fuentes fijas o móviles que se perciban por las personas en muros o pisos colindantes o en el límite de propiedad del establecimiento;
23. **CORREDOR URBANO:** Es una zona urbanizada o urbanizable limitada por los predios o lotes que dan frente a una vía pública y que constituyen el conjunto de elementos que articulan a las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar y dicho impacto es evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada.
24. **DEMOLICIÓN:** Se entiende como el desmontaje y/o derribo total o parcial de estructuras de edificación, cualquiera que sea su fin.

25. **DENSIDAD HABITACIONAL:** Es el número máximo permisible de viviendas por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta.
26. **DENSIDAD BRUTA:** La señalada en el Plan o Programa aplicable, para las zonas de reserva de crecimiento urbano. Se obtiene de la operación matemática de dividir la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea entre el área total del lote o predio de que se trate.
27. **DENSIDAD NETA:** La señalada en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez Nuevo León en vigencia en su plano número (15) estrategia y tabla de densidades propuestas, para las zonas urbanas o urbanizadas. Se obtiene de la operación aritmética de dividir la superficie total del lote o predio, sin incluir las áreas de cesión al Municipio ni las áreas para vialidades, públicas o privadas.
28. **HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD “B” HMBD:** corresponde hasta 5 Viv. /Ha.
29. **HABITACIONAL BAJA DENSIDAD “C” HBD:** corresponde hasta 15 Viv. / Ha.
30. **HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD “D” HMD:** corresponde hasta 30 Viv. /Ha.
31. **HABITACIONAL MEDIA ALTA DENSIDAD “E” HMAD:** corresponde hasta 45 Viv. /Ha.
32. **HABITACIONAL ALTA DENSIDAD “F” HAD:** corresponde hasta 60 Viv. /Ha.
33. **MULTIFAMILIAR DE MUY ALTA DENSIDAD “H” MMAD:** corresponde hasta 120 Viv. /Ha. solo desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.
34. **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.
35. **DESTINOS:** Los fines públicos que se prevean para determinadas zonas o predios de un centro de población.
36. **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.
37. **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;
38. **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.

39. **EDUCACIÓN AMBIENTAL:** Conjunto de acciones tendientes al cambio de actitudes, para conservar y/o mejorar el medio natural y/o urbano.
40. **EQUIPAMIENTO URBANO:** Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.
45. **EXPLOTACIÓN:** El uso indiscriminado de los recursos naturales, con el cual se produce un cambio importante en el equilibrio de los ecosistemas.
46. **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.
47. **FUSIÓN:** El acto mediante el cual dos o más terrenos se convierten en uno solo.
48. **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.
49. **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.
50. **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;
51. **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.
52. **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.
53. **GÉNERO:** Listado de actividades dentro de una función o uso de suelo, que tienen entre sí analogías importantes y constantes.
54. **IMPACTO VIAL:** Alteración de un área determinada debido a la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad, causada por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario.
55. **IMPACTO AMBIENTAL:** Modificación del ambiente ocasionada por la acción

del hombre o de la naturaleza.

56. **INDUSTRIA:** Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semi procesados, en artículos cualitativamente diferentes. La industria se clasifica en: ligera, medio y pesada.
57. **IMAGEN URBANA:** Conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen la Ciudad y que forman el marco visual de los habitantes, tales como edificios, calles, plazas, parques, anuncios, entre otros.
58. **LICENCIA:** El acto administrativo mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia o efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos.
59. **LÍNEA 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.
60. **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.
61. **LOTE:** La fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado.
62. **MATRIZ DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO):** Es el documento en que se indica la condición de compatibilidad por Zona Secundaria, contenida en el Programa de Desarrollo Urbano en vigencia y establece los usos permitidos, condicionados o prohibidos en cada una de las zonas señaladas en dicha zonificación y el requerimiento de estacionamiento que cada uso o destino del suelo debe cumplir.
63. **MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL:** El documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, previamente a la ejecución de la obra o actividad, el impacto ambiental significativo y potencial que ésta generaría, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo.
64. **MUNICIPIO:** El Municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León.
65. **NORMAS OFICIALES MEXICANAS:** Conjunto de reglas científico-técnicas emitidas por el Gobierno Federal o Estatal, que establecen los principios, criterios, políticas, estrategias, requerimientos, especificaciones, condiciones, procedimientos y límites permisibles que deberán observarse en el desarrollo de actividades, uso y destino de bienes que causen o puedan causar daños al ambiente.
66. **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN:** Área que el programa de desarrollo urbano del centro de población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano

de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal.

67. **PLAN:** El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez y los que de éste deriven.
68. **RASANTES:** Comprende las líneas obtenidas al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje y los extremos del pavimento de una vía. En un corte transversal a ésta, las rasantes están representadas por puntos con una cota de nivel.
69. **SUB-CENTRO URBANO (SCU):** Espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamientos y servicios, según lo señalado en el Plan.
70. **URBANIZACIÓN:** Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.
71. **URBANIZACIÓN PROGRESIVA:** Es aquella en donde las etapas de desarrollo se ejecutarán progresivamente y su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios.
72. **USO DE EDIFICACIÓN:** Es el uso o utilización que se le da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, que se encuentran dentro de un predio, según lo dispuesto por el Plan.
73. **USO DE SUELO:** Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según lo dispuesto por el Plan.
74. **USO DE SUELO PREDOMINANTE:** El que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el 51-cincuenta y uno por ciento del área neta de la zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, el Plan y demás disposiciones de observancia general aplicables.
75. **ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS (CS):** Zona con predominancia de actividades comerciales y de servicio, que presentan una disminución de población residente, en donde se requiere la aplicación de políticas de re densificación y mixtura de usos del suelo, según lo señalado en el Plan.
76. **ZONA DE CRECIMIENTO CONTROLADO (CC):** Zona en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función del análisis y estudio de demanda de población, de la capacidad para el correcto abasto y suministro de servicios de agua y drenaje, electricidad y estudio de movilidad correspondiente, lo anterior vigilando que su resultado no sea en detrimento de la comunidad inmediata.
77. **ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HU):** Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y es el de preponderante



aplicación al interior de las colonias habitacionales, permite la edificación de vivienda unifamiliar, y comerciales.

78. **ZONA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM):** Este uso permite la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar y multifamiliar, permite usos comerciales. Los usos permitidos se establecen en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos del Suelo) de este Plan y les serán aplicables la normatividad y lineamientos correspondientes a la zona donde se ubiquen y que se encuentran señaladas en la matriz de lineamientos urbanísticos.
79. **ZONA DE TRANSICIÓN (ZT):** Territorio con tendencias de cambio de uso del suelo, sujeto a políticas y acciones de mejoramiento urbano. Al efecto, el Ayuntamiento deberá analizar y aprobar el cambio de uso de suelo según el procedimiento que marca la ley de desarrollo urbano en zonas con estas características y fijar los lineamientos urbanísticos.
80. **ZONA DE VALOR CULTURAL (ZVC):** Se refiere a los sectores decretados como áreas protegidas por su valor histórico o cultural, en donde para cualquier intervención se deberá observar, además de lo señalado por el Programa de desarrollo urbano, lo dispuesto por los respectivos Decretos de protección y sus Reglamentos.
81. **ZONIFICACIÓN:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población: sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
82. **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:** Es la que señala los usos y destinos del suelo, así como sus normas de compatibilidad y coeficientes de uso y ocupación del suelo.

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

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

- I. El R. Ayuntamiento;
- II. El C. Presidente Municipal;
- III. El Secretario de Desarrollo Sustentable;
- IV. El Director de Desarrollo Urbano; y
- V. Los Inspectores adscritos a la Secretaría de Desarrollo 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 Desarrollo Urbano 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.
- V. Garantizar que en el presupuesto anual se destinen las partidas necesarias para el desarrollo de la gestión ambiental municipal;
- VI. Las demás atribuciones que les confiera las Leyes, las cuales podrán ser ejercidas por los órganos de la Administración Pública Municipal.

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

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

**ARTÍCULO 11.** Corresponden al Secretario de Desarrollo Sustentable, las siguientes atribuciones:

- I. Intervenir en la elaboración de los planes y programas de obras y servicios que se relacionen con el desarrollo urbano de su territorio.
- II. Vigilar la utilización del suelo, elaborando los proyectos de declaratorias de zonas, edificaciones, barrios o sitios patrimoniales e históricos, áreas naturales protegidas y áreas de preservación ecológica, así como las declaratorias de reservas, destinos y usos que se deriven de los Planes de Desarrollo Urbano del Municipio.

- III. Vigilar en el ámbito de su competencia la observancia de las normas de desarrollo urbano y de política de sustentabilidad ecológica, en las obras públicas que se ejerzan en el territorio, así como vigilar su debida aplicación;
- IV. Autorizar, modificar o rechazar los proyectos estructurales de toda clase de edificaciones.
- V. Formular, revisar y actualizar los Programas de Ordenamiento Ecológico Municipal;
- VI. Regular las actividades industriales, comerciales y de servicio de conformidad con el presente Reglamento y demás normas aplicables;
- VII. Formular las políticas y los criterios ambientales para el Municipio;
- VIII. Proponer al R. Ayuntamiento los espacios que deban ser considerados como áreas naturales protegidas, así como el programa de manejo de las mismas; así como participar en los estudios previos al establecimiento de áreas naturales protegidas de interés del Estado o de la Federación ubicadas en el territorio municipal, así como en su conservación, administración, desarrollo y vigilancia conforme a los convenios que al efecto se celebren.
- IX. Regularizar la tenencia de la tierra, dentro de la competencia municipal, proponiendo reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos.
- X. Vigilar el manejo de la foresta urbana, promoviendo el adecuado manejo y protección de la Flora y la Fauna existentes en el Municipio;
- XI. Otorgar licencias de uso de suelo, licencias de construcción licencias de edificación, permisos de rajes (introducción de servicios públicos), números oficiales, factibilidades de urbanizar el suelo, permisos de fraccionamientos habitacionales, comerciales, industriales, cementerios o panteones, el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de la ley de desarrollo urbano en vigencias, así como lo preestablecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población Cadereyta Jiménez 2030, y demás normativa aplicable.
- XII. Proponer observaciones a las evaluaciones del impacto ambiental en las áreas de su competencia;
- XIII. Prevenir y controlar la contaminación del aire, agua y suelo, de conformidad a lo establecido en el presente reglamento y en la legislación ambiental aplicable;
- XIV. Realizar el inventario de fuentes generadoras de contaminación a la atmósfera, suelo, agua y la provocada por desechos, olores, ruidos, vibraciones, energía térmica y lumínica;
- XV. Otorgar números oficiales, permisos de rajes, licencias de construcción y licencias de edificación.

- XVI. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- XVII. Autorizar los usos de suelo urbano y de las edificaciones.
- XVIII. Autorizar fraccionamientos en todas sus etapas de acuerdo a lo que marca la ley de desarrollo urbano en vigencia.
- XIX. Ordenar, imponer y ejecutar directamente o a través del funcionario competente o habilitado, las sanciones o medidas de seguridad, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano y en el presente Reglamento.
- XX. Dirigir las actividades de los Inspectores de su dependencia.
- XXI. Establecer en coordinación con las dependencias competentes y las instituciones del sector privado y social, incentivos para el reciclaje o reuso de los residuos sólidos de lenta degradación;
- XXII. Dictaminar los asuntos que le encomiende el R. Ayuntamiento;
- XXIII. Las demás que se establezcan en este Reglamento u otros ordenamientos legales.

**ARTICULO 12.** Corresponde al Director de Desarrollo Urbano las siguientes atribuciones:

- I. Aplicar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.
- II. Difundir el contenido de Planes, Programas, leyes y reglamentaciones urbanísticas ante el público en general, asociaciones profesionales, instituciones y otras agrupaciones similares.
- III. Realizar inspecciones, suspensiones y clausuras a las obras públicas y privadas, así como imponer sanciones a sus responsables, cuando incurran en violación a disposiciones legales o reglamentarias. Aplicar en asuntos de su competencia las sanciones, medidas y procedimientos previstos en la legislación vigente.
- IV. Participar en los procesos de identificación, declaratoria y conservación de zonas, edificaciones o elementos con valor histórico o cultura.
- V. Recepción y revisión de fraccionamientos por parte del Municipio en coordinación con otras dependencias municipales.
- VI. Aplicar y vigilar las disposiciones municipales sobre usos del suelo, construcciones, estacionamientos y anuncios.
- VII. Ordenar visitas de inspección a las construcciones, edificaciones e inmuebles para comprobar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano, acuerdos y demás disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, para en su caso aplicar las medidas de

seguridad y sanciones que correspondan.

- VIII. Clasificar los usos y destinos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente ordenamiento y del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez Nuevo León.
- IX. Otorgar licencias de uso de suelo, licencias de construcción licencias de edificación, permisos de rajes (introducción de servicios públicos), números oficiales, factibilidades de urbanizar el suelo, permisos de fraccionamientos habitacionales, comerciales, industriales, cementerios o panteones, el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento y de los departamentos, viviendas, locales o áreas de un desarrollo en condominio, en los términos de la ley de desarrollo urbano en vigencias, así como lo preestablecido en el programa de desarrollo urbano del centro de población Cadereyta Jiménez 2030, y demás normativa aplicable.
- X. Llevar a cabo la suspensión del permiso de venta, en los supuestos que establece la ley de desarrollo urbano, aplicando el procedimiento establecido en la citada ley para el caso de las medidas de seguridad.
- XI. Determinar los montos y modalidades de las garantías que a favor del Municipio deberán otorgarse por los particulares para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones; derivadas de la ley de desarrollo urbano en vigencia o demás normativa aplicable.
- XII. Determinar el costo de las obras faltantes de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio para el cálculo de las garantías que señala la ley de desarrollo urbano en vigencia en apoyo de la secretaría de obras públicas en cuento a los costos necesarios.
- XIII. Verificar que las áreas de donación se entreguen en la forma y términos establecidos el convenio establecido.
- XIV. Establecer las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares, alumbrado público y demás servicios dentro los fraccionamientos y desarrollos en condominio con base en los lineamientos establecidos por la Dirección General de Obra Pública; así como supervisar que su ejecución se realice conforme a las especificaciones técnicas autorizadas, verificando el avance y la calidad de las mismas.
- XV. Elaborar y someter a la consideración del Ayuntamiento, los Planos de Zonas para la instalación de Anuncios para su aprobación, expedición y publicación correspondiente.
- XVI. Fijar el monto de las fianzas que los particulares deberán otorgar, para garantizar condiciones de seguridad, estabilidad y mantenimiento de los anuncios.
- XVII. Ordenar los trabajos de mantenimiento y reparación de anuncios que fueren necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y buen aspecto.
- XVIII. Dar constancia de existencia de vías públicas, como calles, andadores,

derechos de paso, en donde se tomará en cuenta lo establecido en la ley de desarrollo urbano en cuanto las medidas.

**ARTÍCULO 13.** Corresponde a los inspectores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Sustentable:

- I. Vigilar que las acciones de urbanización o edificación se ejecuten con estricto apego a los proyectos aprobados; así como aplicar, de ser el caso, las medidas de seguridad, procedimientos coactivos y sanciones que resulten procedentes.
- II. Realizar deslindes con carácter administrativo de acuerdo a lo establecido en las escrituras públicas de cada particular.
- III. Realizar inspecciones de número oficiales, usos de suelo, fraccionamientos.
- IV. Rupturas de pavimento, demoliciones, anuncios publicitarios.
- V. Realizar inspecciones de predios con respecto a las de solicitudes de permisos de construcción, usos de suelo y de edificación.
- VI. Detectar obras que no cuenten con licencia correspondiente.
- VII. Invitar y dar seguimiento al propietario para que regularice su situación.
- VIII. Levantamiento de actas para procedimiento de clausura de obras.
- IX. Recibir de su jefe inmediato los expedientes de inspección y ejecución que les hayan sido ordenadas, presentándolas a sus superiores inmediatos dentro de las veinticuatro horas siguientes al momento que hayan sido realizadas.
- X. Levantar cédulas de notificación, actas de inspección y ejecución que les hayan sido ordenadas, presentándolas a sus superiores inmediatos dentro de las veinticuatro horas siguientes al momento que hayan sido realizadas.
- XI. Realizar dentro de los plazos señalados las diligencias que hayan sido ordenadas.
- XII. Las demás atribuciones y funciones que le asignen su Director y Coordinador.
- XIII. Custodiar y mantener en buen estado los bienes muebles asignados para el desempeño de sus funciones.

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

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 14.** Son materia del desarrollo urbano la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como las provisiones, usos, reservas y destinos del suelo urbano.

**ARTÍCULO 15.** El objetivo de este título es establecer las normas,

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

**ARTÍCULO 16.** La administración del desarrollo urbano es el proceso de planeación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades establecidas por la legislación aplicable y este reglamento, efectuadas por las autoridades en coordinación con los sectores social y privado del municipio, a fin de ordenar y regular de manera sustentable los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 17.** El Plan es el instrumento jurídico técnico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, mediante el establecimiento de las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad. Define, asimismo, las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de los habitantes.

**ARTÍCULO 18.** 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, el Programa de desarrollo urbano y en el presente Reglamento.

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

### **SECCIÓN I ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 19.** Al Municipio le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, que deberá establecerse en los planes y programas de desarrollo urbano donde se ordenen los asentamientos humanos y se establezcan provisiones concernientes a los usos, reservas y destinos de tierras, aguas y forestales, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población municipal; manteniendo, mejorando y restaurando el equilibrio de los propios asentamientos humanos con la naturaleza.

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

**ARTÍCULO 20.** El Municipio tendrá en todo tiempo la facultad y obligación de regularizar la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento urbano y con la finalidad de que los beneficiarios cuenten con título de propiedad del área que le corresponda.

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

años de haberse formado, siempre y cuando los vecinos ahí residentes estén de acuerdo es llevar a cabo dicha regularización y sean cumplidos los requisitos técnicos, legales y económicos para tales efectos.

## **APARTADO I ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

**ARTÍCULO 21.** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el territorio municipal, se llevará a cabo con base en la zonificación primaria, en donde se establecen las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Programa de desarrollo urbano. La zonificación primaria será la siguiente:

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

**ARTÍCULO 22.** La utilización predominante del suelo será la señalada en el Programa de desarrollo urbano, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones de carácter general aplicables.

**ARTÍCULO 23.** La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables será la siguiente:

- I. Por causa de preservación ecológica, será la que dispongan los Decretos, Planes o Programas de manejo correspondientes. De no existir algún decreto, plan o programa de manejo, será aquella que conserve y mejore el medio ambiente, permitiendo el sostenimiento de la calidad ambiental del Municipio.
- II. Por prevención de riesgos, será aquella que disponga el Atlas de Riesgos, que al efecto expida el Gobierno del Estado.
- III. Por tener pendientes mayores al 45-cuarenta y cinco por ciento, en estas zonas queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 121 fracción III, 195 fracción I y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano.

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

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

**ARTÍCULO 24.** La zonificación primaria se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo predominante.

**ARTÍCULO 25.** La zonificación secundaria del territorio municipal se clasifica según los usos y destinos del suelo.

- A. Según el uso del suelo se clasifican en:



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

B. Según los destinos del suelo:

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

**ARTÍCULO 26.** En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) del Programa de desarrollo urbano vigente, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y demás disposiciones generales aplicables.

### **APARTADO III EQUIPAMIENTO URBANO**

**ARTÍCULO 27.** Se entiende como equipamiento urbano al conjunto de bienes inmuebles, construcciones, instalaciones y mobiliario, utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas.

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

**ARTÍCULO 28.** Los centros de equipamiento urbano del territorio municipal se encuentran previstos en el Programa, los cuales se clasifican en:

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

**ARTÍCULO 29.** El área urbana y por urbanizar del Municipio, se clasifica e identifica en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez Nuevo León en sus planos 13, 14, 14<sup>a</sup>, 14b, 14c, 15 que definen y delimita dicho Programa.

**ARTÍCULO 30.** El equipamiento mínimo 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 31.** En los predios podrán permitirse destinos de suelo comercial y de servicios, tales como: tiendas de productos básicos, tiendas de especialidades, tiendas de conveniencia, agencias de viajes, alquiler de ropa, cerrajerías, cibercafés, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías y planchadurías, estéticas y salas de belleza, comida para llevar, antojitos, cafés, neverías y video clubes; para tal efecto, deberán sujetarse a los lineamientos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Uso de Suelo) para la zona en que se encuentren ubicados.

**ARTÍCULO 32.** Los subcentros urbanos son elementos de equipamiento urbano cuya ubicación y características se encuentran indicados en el Plan y concebidos con el fin de facilitar una concepción urbanística integral y un uso más racional y armonioso del suelo, en cuanto a áreas verdes y comunitarias, vialidad, estacionamiento e imagen urbana.

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

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

**ARTÍCULO 33.** Los centros de equipamiento metropolitano, como elementos estructuradores de las áreas urbanas de los centros de población, tendrán como función esencial la de proporcionar servicios diversos al centro de población municipal.

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

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

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

**ARTÍCULO 34.** La Autoridad, en función al número de habitantes en el territorio municipal, tendrá la facultad de evaluar la necesidad de configurar un área de suelo para instalar un diverso centro de equipamiento metropolitano y/o subcentros urbanos, definiendo su ubicación y elaborando el respectivo plan parcial, que comprenda las porciones de suelo para los elementos citados así como los usos y destinos que resulten predominantes y compatibles, debiendo presentar la iniciativa ante el Ayuntamiento Municipal, a fin de que en sesión ordinaria, apruebe o rechace la propuesta.

**ARTÍCULO 35.** La Autoridad deberá vigilar que en la delimitación territorial de los centros de equipamiento metropolitano y/o subcentros urbanos, se ubiquen y edifiquen áreas verdes y espacios de esparcimiento tales como plazas, jardines y espacios similares, fomentando la arborización nativa de la zona; las cuales deberán encontrarse equipadas con bebederos o tomas de agua para el consumo humano y con instalaciones necesarias para la descarga de drenaje respectiva, servicios que deberán contratarse a nombre del Municipio contando con la previa factibilidad del servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.

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

**ARTÍCULO 36.** En las áreas urbanas o urbanizadas y los suelos cedidos al municipio, destinados para la instalación de equipamiento urbano público, podrán ser utilizados para la construcción de equipamiento deportivo, casetas de vigilancia, educativo público del nivel básico y asistencia pública, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dicha zona.

**ARTÍCULO 37.** En las áreas urbanizables o previstas para crecimiento, los suelos cedidos al municipio deberán destinarse en un 60% para jardines, parques o plazas públicas y el otro 40% para el mismo uso o para la construcción de equipamiento urbano público, utilizándose para la construcción de equipamiento educativo de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Esta área equivalente al 17% del área total vendible se deberá de concentrar en un solo cuerpo para buscar su mejor utilidad y sea más positiva, evitarse fraccionen para mejor aprovechamiento e integración y nunca deberá ser menores a 1,000 m<sup>2</sup>.

#### **APARTADO IV INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 38.** Conforme a la Ley y el Programa, 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 39.** Para efectos del presente Reglamento, la infraestructura urbana se clasifica en:

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

**ARTÍCULO 40.** La planeación, construcción y operación de la infraestructura estará sujeta a lo dispuesto en la Ley y el Programa.

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 Programa, 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 41.** 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, ciclo vías, puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o en proyecto para el resto del centro de población.

- II. El agua potable, drenaje sanitario y, en su caso, la planta o sistema de tratamiento de aguas residuales, deberán en todos los casos contar previamente con el dictamen de factibilidad emitido por la autoridad u organismo competente en la materia, sujetándose a las disposiciones de la Ley, las relativas en materia ambiental, así como la incorporación de las nuevas redes y sistemas con las existentes.
- III. El manejo integral de aguas pluviales, desde su captura y escurrimiento, hasta el drenaje e infiltración.
- IV. Las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

## **APARTADO V VIALIDADES**

### **SUBAPARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 42.** Las vías públicas son la infraestructura para la movilidad en el Municipio y se constituye con todo inmueble del dominio público de utilización común, que, por disposición de la Ley, de la autoridad competente o por razón del servicio, se destine al libre tránsito; o bien, que de hecho esté ya afecto a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.

**ARTÍCULO 43.** Las vías y espacios públicos tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización, ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, ventilación, accesos, ocupación y acciones similares, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos en la materia.

**ARTÍCULO 44.** Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen el Programa de desarrollo urbano en su apartado de sistemas de enlaces perfiles viales, así como lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano en Vigencia.

**ARTÍCULO 45.** 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 46.** 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 47.** 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 48.** Las vías públicas se clasifican de la siguiente manera:

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

**ARTÍCULO 49.** Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte motorizado se clasifican de acuerdo al sistema de enlaces perfiles viales previsto y autorizado en el programa de desarrollo urbano del centro de población Cadereyta Jiménez Nuevo León 2030:

- I. Vías regionales, que a su vez se clasifican en:
  1. Carreteras y autopistas: aquellas vías que sirven para el desplazamiento de bienes y personas entre dos centros de población.
  2. Libramientos: segmentos de vía que unen dos o más carreteras o autopistas, a efecto de evitar el paso a través de un centro de población. Su diseño dependerá de las normas que rijan para la entidad que lo construya, pudiendo ser incluso municipal.
- II. Vías principales: aquellas de carácter metropolitano y de alta velocidad que sirven al desplazamiento de bienes o personas entre grandes zonas urbanas y que a su vez se clasifican en:
  1. Vías principales de acceso controlado: aquellas que se caracterizan por ofrecer o tender hacia flujos continuos y que cuentan con puntos de incorporación o desincorporación específicos.
  2. Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: aquellas vías de segundo orden en los que coexisten las funciones de desplazamiento y acceso, ofertan servicios de flujo discontinuo y sirven a flujos de mediano o largo itinerario.

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

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

IV. Vías de usos especiales:

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

**ARTÍCULO 50.** Para los efectos del presente Reglamento, las vías públicas para transporte no motorizado se clasifican en:

1. Carriles exclusivos para bicicletas; y
2. Vías peatonales: aquellas que se utilizan para el uso exclusivo del peatón.

**ARTÍCULO 51.** El sistema vial del Municipio de Cadereyta Jiménez está integrado por el subsistema vial regional, que incluye a las carreteras, autopistas o libramientos federales o estatales y el subsistema vial urbano formado por las vías principales de acceso controlado, las avenidas principales, las vías colectoras, las vías subcolectoras, las vías locales y las vías peatonales.

### **SUBPARTADO III DIMENSIONES Y PENDIENTES**

**ARTÍCULO 52.** Las dimensiones geométricas mínimas de las vialidades urbanas serán las ya preestablecidas dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cadereyta Jiménez 2030, según lo establecido en los planos numero 16 estrategia sistema de enlace, 16 A sistema de enlaces perfiles viales, 17 estrategia de infraestructura desglosado a continuación:

- I. Carreteras, autopistas y libramientos: tendrán la anchura que dispongan las Leyes federales, estatales o los acuerdos de las autoridades correspondientes, sujetándose a la normatividad de la dependencia de la cual emana su jurisdicción. Aquellas que se construyan en zonas urbanas o urbanizables, o en sus áreas de influencia, conforme a la opinión que al efecto emita la Dependencia Estatal, deberán diseñarse como vías de acceso controlado.
- II. Vías principales de acceso controlado: las vías principales con acceso controlado tendrán un derecho de vía de 61.00 metros como mínimo, con dos banquetas de 5.00 metros de anchura mínimo cada una. En su derecho de vía deberán incluirse camellones que separen los carriles principales de los secundarios, con un ancho mínimo de 4.00 metros, un separador de sentidos de un metro, con estructura de concreto para protección y calles laterales con ancho mínimo en la superficie de rodamiento de 10.50 metros destinados a dar servicio de acceso a las propiedades adyacentes y para el transporte público.
- III. Vías arteriales o avenidas principales ordinarias: tendrán un derecho de vía de 44.00 metros como mínimo, con dos aceras de 5.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 6.00 metros de ancho. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 300.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 24.00 metros como mínimo por sentido.
- IV. Vías colectoras: tendrán un derecho de vía de 34.00 metros como mínimo, con dos aceras de 3.00 metros de anchura mínima cada una, camellón central de 4.00 metros de ancho, así como carril exclusivo para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía colectora o principal a una distancia mínima de 1.00 kilómetro y no podrán estar a más de 1.20 kilómetros de distancia de la siguiente colectora o principal. Estas vías podrán diseñarse como par vial con una distancia no mayor de 100.00 metros entre sentidos, en cuyo caso tendrán un derecho de vía de 20.50 metros como mínimo por sentido.
- V. Vías subcolectores interbarrios: tendrán un derecho de vía de 22.00 metros como mínimo, con aceras de 2.50 metros de anchura mínima a cada lado, carril para bicicletas, y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros.
- VI. Vías subcolectoras interiores: tendrán un derecho de vía de 16.00 metros como mínimo con aceras de 2.00 metros de anchura mínima a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, en cada sentido. Deberán interceptar con una vía subcolectora, colectora o principal a una distancia máxima de 600.00 metros.



- VII. Vías locales: tendrán un derecho de vía de 12.00 metros con aceras de 2.00 metros a cada lado y 2.50 metros de espacio para estacionamiento en cordón, al lado de cada acera. No podrán tener una longitud mayor de 180.00 metros entre calles transversales. Las Vías locales cerradas deberán ser de doble sentido y tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro de paramento a paramento y cuando tengan en un extremo un parque la distancia máxima será de 250.00 metros.
- VIII. Vías locales en fraccionamientos ubicados en terrenos con pendientes entre el 30% hasta el 45%, a juicio de la autoridad competente, podrán tener una anchura menor y consecuentemente también sus banquetas esta anchura no deberá ser inferior a 8 metros de paramento á paramento.
- IX. Vías de usos especiales: se sujetarán a las especificaciones que para cada caso establezca la Dependencia Estatal en coordinación con el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad y el municipio que corresponda.
- X. Vías semi peatonales: tendrán un derecho de vía de 10.00 metros sin banquetas, cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 20 unidades, y de 8.00 metros cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades. En ambos casos, el bombeo de drenaje de la vía deberá realizarse hacia el centro de la misma.
- XI. Carriles exclusivos para bicicletas: tendrán un derecho de vía de 1.50 metros como mínimo por sentido.
- XII. Vías peatonales: tendrán un derecho de vía de 8.00 metros como mínimo.

**ARTÍCULO 53.** Las intersecciones de la vialidad urbana serán preferentemente a 90 grados.

**ARTÍCULO 54.** 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 antiderrapantes para el acceso de personas discapacitadas.

**ARTÍCULO 55.** Deben respetarse las delimitaciones naturales, los derechos sobre el arroyo municipal, así como cualquier otro derecho de vía de las empresas PEMEX, Empresas Telefónicas, CFE, Líneas de Gas Natural, Vías Férreas y otras existentes.

**ARTÍCULO 56.** Las vías mayores a 30 metros de derecho de vía deberán contar con una solución para el cruce de peatones, ya sea con desnivel, puentes peatonales o semáforos.

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

**ARTÍCULO 57.** Quienes soliciten autorización para ocupar o realizar maniobras en la vía pública estarán obligados a efectuar las reparaciones a que haya lugar, a fin de recuperar y/o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar el importe correspondiente cuando la Autoridad o alguna otra dependencia municipal las realice.

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

**ARTÍCULO 58.** Todos los propietarios de predios con frentes a la vía pública, estarán obligados a construir la banqueteta que le corresponda a su propiedad, de acuerdo con las dimensiones que para el efecto indique la Autoridad, atendiendo a su ubicación. En la construcción de banquetetas en la vía pública no debe haber escalones o desniveles de un predio a otro, salvo que por la topografía del terreno sea imposible evitarlo, previo análisis de la Autoridad.

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

**ARTÍCULO 59.** Quienes con autorizaciones otorgadas por la Autoridad usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a aquélla los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyos accesos se vean temporalmente afectados.
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos.
- III. Retirar el material sobrante de las obras. IV.- Restituir el sitio a su estado original.
- IV. Prohibido instalar cableado aéreo en el casco urbano, sea cual sea el servicio público o privado a instalar.

**ARTÍCULO 60.** Se requiere autorización expresa de la Autoridad para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública.
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, o mobiliario urbano.
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas.
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.
- V. Construir o colocar todo tipo de marquesinas, volados y toldos.
- VI. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de construcción.
- VII. Instalar puestos fijos en la vía pública, así mismo está prohibido la utilización de áreas municipales para establecer cualquier tipo de negocio comercial y de servicios, estacionar vehículos, establecer lotes de compraventa de todo tipo de vehículos.

**ARTÍCULO 61.** Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en

peligro a cualquier miembro de la sociedad. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.

**ARTÍCULO 62.** Se podrán autorizar la construcción de marquesinas y volados sobre la vía pública, si estos ocupan un ancho menor o igual a 2/3 partes del ancho de la banqueta, sin rebasar un ancho máximo de 1.50 metros y nunca su altura podrá ser menor a 2.50 metros de alto sobre el nivel de la banqueta, siempre que se trate de remodelaciones a construcciones con superficie mayor a 1,000 metros cuadrados, ubicadas en zonas antiguas. Por ningún motivo se permitirán construcciones ni instalaciones adicionales arriba de ellos. Deberán ser una prolongación del edificio de donde pende, razón por la cual su mantenimiento y seguridad estarán a cargo del propietario, relevando al municipio de toda responsabilidad al respecto en caso de daños a bienes o personas. Deberán sujetarse a las restricciones que emanen de los dispositivos de líneas de transmisión de electricidad. Para su instalación será indispensable contar con una autorización expresa.

**ARTÍCULO 63.** 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 64.** Salvo los casos en que lo permita expresamente la ley o este reglamento, queda prohibido usar la vía pública para:

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

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

**ARTÍCULO 65.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, en los horarios que fije la unidad administrativa municipal competente.

**ARTÍCULO 66.** 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 67.** 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 ÁREAS DE RESERVA DE CRECIMIENTO**

**ARTÍCULO 68.** Dentro de la zonificación primaria se prevén las áreas de reserva como superficie de suelo en estado natural que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotadas de servicios, se les define y determina como reserva para el futuro crecimiento del centro de población.

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

**ARTÍCULO 69.-**En el casco antiguo y en parte del municipio se encuentran algunas edificaciones del siglo pasado y/o áreas con un aspecto arquitectónico característico que es deseable salvaguardar y proteger de acuerdo a lo que establece el catalogo emitido por el INAH Instituto Nacional de Antropología e Historia. 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 70.** Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Programa y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 71.** Las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo), son el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, los cuales dependiendo de la zonificación secundaria del Plan serán permitidos, condicionados o prohibidos.

**ARTÍCULO 72.** Los usos y destinos del suelo, señalados en las Matrices de Zonificación Secundaria, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

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

**ARTÍCULO 73.** Los usos del suelo se clasifican según su función conforme los siguientes términos:

- I. El uso de suelo habitacional en:
  1. Vivienda unifamiliar.
  2. Vivienda multifamiliar:
    - A. Horizontal.
    - B. Vertical.
    - C. Mixta.
  3. Otras que mezclen las anteriores.
- II. El uso comercial en:
  1. Tienda de Productos Básicos.
  2. Tienda de Especialidades.
  3. Tiendas, Centros y Plazas comerciales.
  4. Comercialización de Productos Explosivos e Inflamables.
  5. Venta de Materiales.
  6. Venta de Vehículos automotores, Refacciones y Accesorios.
- III. Los usos de suelo de servicios del suelo y edificaciones, en:
  1. Servicios Personales.
  2. Servicios a empresas y particulares.
  3. Servicios Automotrices.
  4. Alimentos y bebidas.
  5. Entretenimiento.
  6. Deportes y Esparcimiento.
  7. Recreación Social.
  8. Alojamiento.

9. Administración Privada.
10. Administración Pública.
11. Seguridad y Justicia.
12. Servicios Religiosos.
13. Servicios Funerarios.
14. Comunicación y Transporte.
15. Salud.
16. Asistencia Social.
17. Asistencia Animal.
18. Educación.
19. Cultura.
20. Almacenamiento

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

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

**ARTÍCULO 74.** Los destinos de equipamiento urbano, se clasifican conforme lo siguiente:

- I. Espacios Abiertos.
- II. Explanadas y plazas.
- III. Jardines y parques públicos, áreas preservación ecológica.
- IV. Presas, estanques, lagos y lagunas.
- V. Ríos, arroyos, escurrimientos.
- VI. De Equipamiento Urbano:
  1. Edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos:
    - A. Rellenos sanitarios.
    - B. Plantas de procesamiento.

- C. De desechos sólidos.
- D. Estaciones de transferencia de desechos sólidos y similares.
- 2. Edificaciones e instalaciones para el transporte público:
  - A. Urbano.
  - B. Foráneo de pasajeros y carga.
  - C. Aeropuertos.
  - D. Helipuertos.
  - E. Ferrocarriles.
- VII. Infraestructura y obras complementarias:
  - 1. Mobiliario Urbano con Publicidad.
  - 2. Infraestructura hidráulica.
  - 3. Infraestructura sanitaria.
  - 4. Infraestructura pluvial.
  - 5. Torres y Antenas.
  - 6. Plantas, Estaciones, Subestaciones y Redes.
  - 7. Depósitos y Almacenes.
  - 8. Vialidad, puentes peatonales, túneles.

**ARTÍCULO 75.** 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 76.** Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes.

**ARTÍCULO 77.** Cuando un predio, por sus dimensiones, llegue a tener dos frentes a vialidades, el tipo de zona de uso de suelo de mayor jerarquía, puede ocupar las dos terceras partes del predio, debiendo ocuparse la otra tercera parte con el tipo de zona indicado en la parte posterior del predio; o podrá utilizarse el uso de suelo de la zona de mayor jerarquía en la totalidad del predio siempre y cuando los ingresos y salidas se generen sobre la vialidad de mayor jerarquía.

**ARTÍCULO 78.** Cuando se fusionen dos o más predios y los límites de zonas lo dividan al predio resultante, se debe obtener primeramente la autorización del uso de suelo que se pretenda dar a todos los lotes, antes de aprobarse la fusión.

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

**ARTÍCULO 79.** 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 80.** Se estiman como usos y destinos permitidos los siguientes:

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

**ARTÍCULO 81.** 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 82.** Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para cada una de las zonas serán los establecidos en la forma y términos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) programa de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 83.** En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas.

**ARTÍCULO 84.** Se considerarán como usos o destinos incompatibles aquellos que causan molestias a la población o disturbios en el funcionamiento urbano de la zona porque generan ruidos, humos, gases, partículas, olores, descargas de aguas servidas u otros líquidos al suelo, uso frecuente de transporte pesado de carga, o porque representan un riesgo potencial para la seguridad física y emocional de la población aledaña.

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

**ARTÍCULO 85.** Los usos y destinos del suelo condicionados son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo



mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

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

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

**ARTÍCULO 86.** Los usos y destinos del suelo prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

**ARTÍCULO 87.** Los usos y destinos del suelo que se encuentren prohibidos solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al Plan desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

**ARTÍCULO 88.** Se entienden como usos prohibidos y sin derecho a modificación del Programa ni a la homologación en todo el territorio municipal los siguientes: restaurantes, bares, cantinas y negociaciones comerciales de cualquier tipo con exhibición en vivo de personas desnudas y/o semidesnudas, así como las salas de masaje no terapéutico u medicinal, cabarets y prostíbulos.

Son igualmente prohibidos los casinos, casas de apuestas, juegos de mesa, juegos de azar, máquinas tragamonedas y de habilidad y destreza, casa de empeño.

**ARTÍCULO 89.** Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

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

**ARTÍCULO 90.** Si en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) no estuviera listado algún uso o destino específico, se podrá efectuar la homologación al más semejante, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el Municipio, acompañado con los antecedentes que tuviere el predio, si los hubiere, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;
- II. Deberá formularse un dictamen fundado y motivado, en el que se identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado, así como un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable, en el cual se efectuará una inspección física para corroborar dicha situación; 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 91.** Conforme a lo previsto en el Programa, las zonas habitacionales delimitadas en el territorio municipal se identifican como:

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

**ARTÍCULO 92.** En las zonas habitacionales el uso de suelo predominante es el habitacional, siendo aquél que se emplea para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

**ARTÍCULO 93.** Se estima como zona habitacional Unifamiliar, cuando en un predio habita una familia y multifamiliar cuando lo habitan dos o más familias; en la inteligencia que sólo se permitirá el Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en los predios que colinden o den frente a predios ubicados en corredores urbanos de alto impacto.

**ARTÍCULO 94.** En las áreas urbanas que se indiquen en el Programa como zonas habitacionales multifamiliares podrán construirse viviendas multifamiliares horizontales, verticales o mixtas, de acuerdo con la densidad que se establezca en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, sin que se cuantifiquen las áreas comunes, en el caso de tratarse de régimen de propiedad en condominio.

**ARTÍCULO 95.** En las zonas habitacional unifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, sin permitir usos multifamiliares ni comerciales. Por su parte, en las zonas habitacional multifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, multifamiliar y mixtos previo dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 96.** 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.

**ARTÍCULO 97.** Las zonas de crecimiento controlado son aquellas áreas que se encuentran dentro un perímetro predominantemente habitacional, cuyo aprovechamiento del uso del suelo se sujetará a lograr un equilibrio respecto a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona.

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

**ARTÍCULO 98.** Los lotes de la vivienda unifamiliar se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación, cuya dimensión mínima será de 7 metros lineales de frente y 98 m<sup>2</sup> de superficie.

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

**ARTÍCULO 99.** Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37 m<sup>2</sup> de área libre de edificación, más un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15 m<sup>2</sup>, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio.

**ARTÍCULO 100.** Las dimensiones mínimas del predio, para la vivienda multifamiliar será la establecida en el Programa de desarrollo urbano, sin que en ningún caso puedan ser menores de lo siguiente:

Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex vertical tendrán una dimensión mínima de 140 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 7 metros lineales; y los de tipo triplex 180 m<sup>2</sup> de superficie mínima, con un frente mínimo de 10.50 metros lineales.

Los lotes para vivienda multifamiliar dúplex horizontales deberán tener como mínimo una superficie de 196 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo 14 metros lineales; y los tipos triplex 294 m<sup>2</sup> de superficie mínima, con un frente mínimo de 21 metros lineales.

Deberán cumplir con las normas densidad, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y demás normas que establezca el plan o programa de desarrollo urbano aplicable.

**ARTÍCULO 101.** Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberán respetar la densidad de la zona y tener un frente a la vía pública de siete metros mínimo.

## **APARTADO III DENSIDADES Y COEFICIENTES**

**ARTÍCULO 102.** 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 103.** Las densidades que rigen en las zonas habitacionales, conforme a la respectiva Matriz, serán de los siguientes tipos:

- **HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD “B” HMBD:** corresponde Hasta 5

Viv. /Ha.

- **HABITACIONAL BAJA DENSIDAD “C” HBD:** corresponde hasta 15 Viv. /Ha.
- **HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD “D” HMD:** corresponde hasta 30 Viv. /Ha.
- **HABITACIONAL MEDIA ALTA DENSIDAD “E” HMAD:** corresponde hasta 45 Viv. /Ha.
- **HABITACIONAL ALTA DENSIDAD “F” HAD:** corresponde hasta 60 Viv. /Ha.
- **MULTIFAMILIAR DE MUY ALTA DENSIDAD “H” MMAD:** corresponde hasta 120 Viv. /Ha. solo desarrollos verticales de vivienda multifamiliar.

**ARTÍCULO 104.** Las densidades que resulten aplicables en las zonas habitacionales serán las previstas en las Matrices de Densidades y Lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano, según su ubicación.

**ARTÍCULO 105.** 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 106.** 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 Programa de desarrollo urbano del centro de población 2030, según el distrito 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 107.** Se contabilizarán para el CAS las áreas libres que sean

susceptibles de absorción, aunque no se encuentren forestadas.

**ARTÍCULO 108.** Los estacionamientos techados no se contabilizan para el CUS, mientras que el área de estacionamiento completamente subterránea no se contabiliza para el COS.

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

**ARTÍCULO 109.** La altura de la edificación se medirá a partir del nivel del suelo natural, en el punto de desplante de la construcción hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Cuando la construcción, debido a las condiciones topográficas del terreno, tenga diferentes puntos de desplante se medirá la altura a partir de cada uno de estos, debiendo en todo momento respetar la altura máxima establecida para la zona en donde se ubique el inmueble.

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

**ARTÍCULO 110.** 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 111.** A La vivienda multifamiliar vertical se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo Habitacional Unifamiliar.

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

**ARTÍCULO 112.** El alineamiento aplicable para los predios con usos de suelo habitacional será el que resulte de la vialidad que le corresponda al lote o predio.

**ARTÍCULO 113.** 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 114.** Tratándose de las edificaciones habitacionales unifamiliares los remetimientos mínimos serán los siguientes:

- A. El frontal será de 3% del promedio de la longitud de los lados que lo interceptan ó 0.60 metros, el que sea mayor; salvo que haya presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, en cuyo caso se podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos o bien, en el caso de vivienda popular o progresiva que será cero.
- B. Por cuanto hace al lateral, no podrá exigirse ningún remetimiento cuando se trate de predios que tengan sólo el frente mínimo de 7-siete metros, mientras

que los que excedan de esa longitud, será de 5% de la distancia del lado del predio ó 1.00 metro del límite del predio al eje de construcción, cualquiera que sea mayor, al menos en una de sus colindancias en su planta baja, en la inteligencia que no se exigirá estos requerimientos en los demás niveles de la edificación.

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

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

**ARTÍCULO 115.** Tratándose de las edificaciones habitacionales multifamiliares, los remetimientos mínimos serán los siguientes:

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

**ARTÍCULO 116.** Para los predios de configuración perimetral geoméricamente irregulares, deberá solicitar a la Autoridad que defina los remetimientos mínimos correspondientes.

**ARTÍCULO 117.** 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.

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

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

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

Las edificaciones con uso comercial y de servicios deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. Remetimiento mínimo frontal de 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 m<sup>2</sup> de construcción, así como en los casos de los pórticos de acceso.

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 educativas, 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.

- II. Remetimiento mínimo posterior de tres metros cuando colinde con inmueble que el Plan determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar.
- III. Remetimiento mínimo lateral de un metro cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar.
- IV. No se exigirán remetimientos en sótanos, ni para escaleras de emergencia cuando colinden con una vía pública.
- V. Las edificaciones de vivienda multifamiliar en las zonas comerciales, de servicios o mixtas deberán dejar los remetimientos mínimos aplicables para los usos de suelo habitacional.

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.

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

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

**ARTÍCULO 118.** 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 119.** Los muros de contención no deberán tener una altura superior a los 3.50 metros a partir del nivel de desplante, debiendo presentar la memoria de cálculo constructivo.

**ARTÍCULO 120.** Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro a la ciudadanía y la estabilidad de muros o edificios aledaños al sitio de excavación.

**ARTÍCULO 121.** Todo corte deberá protegerse con muro de contención u obras de estabilización, con excepción de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación, cuya altura se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

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

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

## **APARTADO VI INFRAESTRUCTURA**

**ARTÍCULO 122.** Toda edificación de vivienda debe cumplir como mínimo con las siguientes normas específicas para su infraestructura:

- A. Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deben ser conducidas a pozos de absorción, apegándose a la normatividad vigente y siempre bajo la condición de no afectar a un colindante.
- B. En los predios con instalaciones aéreas en la vía pública, éstas deberán estar sostenidas sobre postes colocados para este efecto, que deberán estar ubicados en los límites de propiedad. Los postes deberán colocarse dentro de la acera, sin bloquearla en su totalidad, a una distancia mínima de cuarenta centímetros, entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste, sin ocupar la totalidad del ancho de banqueta y permitiendo el correcto tránsito de peatones. De ser necesario, las autoridades deberán velar que las medidas a implementar el tránsito seguro de los peatones sobre la acera, mediante instalaciones subterráneas o uso de vías alternas, entre otras. En las vías públicas en que no existan aceras o banquetas, los interesados solicitarán a la autoridad el trazo de la guarnición.
- C. El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad, según la zona que le corresponda.
- D. En los fraccionamientos nuevos toda la infraestructura para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra deberá ser subterránea y localizarse a lo largo de aceras o camellones, en la inteligencia que cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial.

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

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

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



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

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

### **APARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 123.** Las zonas comerciales y de servicios serán aquellas determinadas en los planos de zonificación previstos en el Programa de Desarrollo Urbano, 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 señalado en el Plan.

**ARTÍCULO 124.** El ordenamiento y regulación de las zonas de uso comercial y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

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

**ARTICULO 125.** Para los efectos del presente reglamento se determinan como zonas comerciales y de servicios los siguientes:

- I. Usos Mixtos, Servicios, y Zonas Especiales.
- II. Uso Comercial
- III. Uso mixto-comercio-servicios-habitacional MCSH
- IV. Uso mixto-industria ligera no contaminante-servicios-comercio MISC
- V. Corredor Urbano CCUI
- VI. Corredor Urbano CCU2
- VII. Corredor Urbano CCU3

## VIII. Uso Mixto

### IX. Corredor Mixto

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

**ARTÍCULO 126.** Las zonas identificadas como comercial y de servicios son aquellas donde se ubican la concentración de actividades comerciales de abasto diario, así como de servicios permanentemente demandados por los vecinos de una colonia o distrito, generando los centros comerciales.

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

**ARTÍCULO 127.** Las zonas donde se ubica la principal concentración de actividades para el comercio y servicios de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generan los centros o sub centros urbanos, áreas donde se permiten los usos de suelo previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 128.** Los corredores urbanos son zonas donde se concentran actividades comerciales y de servicios cuyo alcance rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras, así como en zonas industriales consolidadas, afectando así el uso de suelo de los predios aledaños.

**ARTÍCULO 129.** El Corredor Urbano Ultraligero (CCU1), 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 regirá una densidad baja.

**ARTÍCULO 130.** El Corredor Urbano de Bajo Impacto (CCU2), 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 regirá una densidad media.

**ARTÍCULO 131.** El Corredor Urbano de Mediano Impacto (CCU3), Se constituye sobre vialidades subcolectoras, colectoras y, en ocasiones, principales; permite una amplia gama de usos de suelo comercial y de servicios, así como industrial ligero y no permite los usos de suelo industrial medio y pesado. En este uso de suelo regirá una densidad media.

**ARTÍCULO 132.** Uso Mixto, se constituye sobre vialidades principales y de acceso controlado; permite todos los usos de suelo comercial y de servicios y el uso de suelo habitacional multifamiliar y no permite los usos de suelo industriales. En este uso de suelo regirá una densidad alta.

**ARTÍCULO 133.** El corredor Industrial Se constituye en zonas industriales consolidadas, se trata de zonas cuya vocación es el albergue de empresas productoras manufactureras o de transformación industrial; permite todos los usos de suelo comercial, de servicios e industriales y no permite el uso de suelo habitacional.

**ARTÍCULO 134.** Los usos de suelo de los predios que tengan frente a las vialidades que conforman los Corredores Urbanos, se encuentran definidos y delimitados en los planos de zonificación y en las Matrices de Zonificación Secundaria que integran el Plan de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 135.** 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 136.** Los usos de suelo comercial y de servicios de los predios que conforman los Corredores Urbanos se entenderán siempre hacia el frente del corredor urbano, por lo que en los casos en que el límite del predio sea la vialidad posterior, no podrá entenderse que dicho uso de suelo beneficia ésta última.

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

**ARTÍCULO 137.** La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios para uso comercial, de servicios, deben ser los siguientes:

- I. Las existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes o Programas y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.
- II. Las nuevas autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este reglamento, se sujetarán a lo siguiente:
  - A. Tratándose de las zonas comerciales y de servicios (CS), tendrán como mínimo 8 metros lineales de frente y 80 m<sup>2</sup> de superficie.
  - B. Tratándose de los sub centros urbanos, los predios deberán tener como mínimo 10 metros lineales y 300 m<sup>2</sup> de superficie.
  - C. Tratándose de los corredores urbanos tendrán como mínimo 12 metros lineales, mientras que la profundidad será la que, al límite de cada predio, en la inteligencia que el suelo comercial y/o de servicios se entenderá siempre hacia el frente del corredor urbano, sin que se pueda entender en el caso que el límite del predio sea la vialidad posterior, que se beneficie esta última.

## **APARTADO III DENSIDADES Y COEFICIENTES**

**ARTÍCULO 138.** Las densidades que resultan aplicables en las zonas comerciales y de servicios serán las previstas en la Matriz de Densidades y

Lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cadereyta 2030, según el distrito en que se encuentren.

**ARTÍCULO 139.** Para la autorización de nuevas edificaciones de vivienda multifamiliar, los lotes que cuenten con un uso de suelo comercial o de servicios, podrán desarrollar vivienda, según lo ya pre autorizado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cadereyta 2030.

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar o departamentos que se permiten en las zonas comerciales y de servicios antes mencionadas o lotes ubicados frente corredores urbanos de alto impacto, podrán desarrollar vivienda según lo previsto en el programa de desarrollo urbano del centro de población Cadereyta 2030.

**ARTÍCULO 140.** Los predios descritos en este capítulo deberán de tener cuando menos 30 metros 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 141.** Los coeficientes de ocupación, de utilización y de absorción del suelo (COS), (CUS) y (CAS) permitidos para cualquier uso, serán los que se indiquen en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población Cadereyta 2030.

## **SECCIÓN V ZONAS INDUSTRIALES**

### **APARTADO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 142.** La reglamentación de zonas industriales tiene por objeto promover las siguientes acciones:

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

habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

**ARTÍCULO 143.** Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deben cumplir con los lineamientos de orden federal, estatal y municipal correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, carga, descarga y estacionamiento, para efecto de lo cual, cuando sea aplicable, deben realizar el estudio requerido de impacto al tránsito, ambiental y de análisis de riesgo.

**ARTÍCULO 144.** Las zonas industriales se clasifican en:

- I. Industrial Ligero (IL)
- II. Industrial Mediana y pesada (IMP)
- III. Industria Peligrosa (Pemex)

**ARTÍCULO 145.** En las zonas industrial ligera (IL) se entenderá prohibida función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios. Los criterios que deberán preverse en su autorización son los siguientes:

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

**ARTÍCULO 146.** En la zona industrial mediana (IMP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

- I. Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien para que no sean percibidos en los predios colindantes.
- II. Emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica y/o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos.
- III. Genera descargas de agua residual que requieren pretratamiento físico para cumplir con los requerimientos establecidos por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. y /o por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.

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

**ARTÍCULO 147.** En las zonas industrial pesada (IP) se entenderá siempre prohibida la función habitacional y en forma condicionada el uso comercial y de servicios, permitiéndose la instalación de establecimientos y edificaciones que:

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

**ARTÍCULO 148.** Los usos y destinos del uso de suelo permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en las Matrices de Zonificación Secundaria del Plan.

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

**ARTÍCULO 149.** La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios en las zonas industriales, serán los siguientes:

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

- A. Tratándose de industria ligera, tendrán un frente mínimo de 18 metros lineales y una superficie de 1,200 m<sup>2</sup> de área de producción;
- B. Tratándose de industria mediana, tendrán un frente mínimo de 35 metros lineales y una superficie de 2,250 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.
- C. Tratándose de industria pesada, tendrán un frente mínimo de 45 metros lineales y una superficie de 4,000 m<sup>2</sup> de área de actividades y producción.

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

**ARTÍCULO 150.** Las densidades que resultan aplicables en las zonas industriales serán las previstas en la Matriz de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Programa, según su ubicación.

**ARTÍCULO 151.** 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 Programa.

**ARTÍCULO 152.** 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 Programa.

**ARTÍCULO 153.** La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones será de 16 metros, la cual podrá ser modificada a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), conforme el siguiente procedimiento:

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

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

**ARTÍCULO 154.** 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 155.** Las zonas industriales con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil Municipal en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Autoridad.

**ARTÍCULO 156.** En materia de seguridad industrial, las actividades de riesgos se clasifican en: de riesgo bajo, riesgo medio y riesgo alto.

**ARTÍCULO 157.** 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 Desarrollo Social 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 158.** 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 Desarrollo Social 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:
  1. Descripción del marco físico natural del entorno.
  2. Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación.



3. Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación.
4. Análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
  - A. Árbol de fallas; y
  - B. Evaluación plasmada en cartografía.

**ARTÍCULO 159.** Las actividades de riesgo alto son aquellas que involucran materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad o acción biológica, puedan ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población ó a sus bienes cuando se manejan en cantidades iguales o superiores a la cantidad de reporte expedidas por la Secretaría de Gobernación en los listados vigentes sobre sustancias tóxicas y sustancia inflamables y explosivas respectivamente, y a los que posteriormente se expidan al respecto y se encuentren vigentes a la fecha.

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

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

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a las normas aplicables.
- II. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano. III. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- III. 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.
- IV. Elaborar un plan de contingencia.
- V. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento.
- VI. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

**ARTÍCULO 160.** Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasificarán de la siguiente manera:

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

- II. Clase II: Materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38°C y 83°C.
- III. Clase III: Materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 Mm/Hg.
- 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 161.** 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 162.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

**ARTÍCULO 163.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en las zonas industriales media y pesada, siempre que cumplan con las siguientes restricciones:

- A. Que las instalaciones se encuentren a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicio.
- B. Que su utilización o manejo debe realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles y alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deben contar con un sistema automático de extinción de incendios.
- C. Que la cantidad de manejo de estos materiales está limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente reglamento.
- D. Que el almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales se encuentre limitado a 12,500 litros de capacidad total mediante contenedores con capacidad máxima individual de 5,000 litros.

**ARTÍCULO 164.** 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 165.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no pueden ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

**ARTÍCULO 166.** El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras, se sujetará a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores, siempre que el uso de suelo sea compatible, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas.
- II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros, mercados y cualquier otro en el que exista concentración permanente o eventual de cien o más personas, esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo. Esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a

fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.

- IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión. Esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad.
- VI. Que, tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5 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. esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior. Esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- VIII. Que, tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10 kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario.
- IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10 kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.
- X. Estas distancias podrán ser evaluadas por el personal de la dirección de desarrollo urbano quienes en determinado momento podrán subsanar cualquier situación que tenga que ver con dichas distancias, aplicando siempre los criterios que corresponden para su mejor proveer.
- XI. Estas autorizaciones se sujetaran a lo que estipulen las normas oficiales mexicanas de la materia en cuanto al tema de las distancias y demás especificaciones técnicas y las mismas se adecuaran o perfilaran como las indicadas para su aprobación en virtud de tratarse de una norma de carácter federal y la cual principalmente es valorada al momento de la emisión de las autorizaciones federales, lo anterior previamente haberse emitido el Dictamen de Protección Civil Municipal y el Dictamen de Protección Civil del Estado.

**ARTÍCULO 167.** El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo para las estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio o distribución de gas, se sujetarán a las siguientes condiciones:

- I. Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectoras.
- II. Que el predio donde se pretenda construir el establecimiento, considere el acceso consolidado que permita el tránsito seguro de vehículos.
- III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo. Esta distancia podrá ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- IV. Que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento según dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil.
- V. Que se tomen las medidas necesarias para proteger las instalaciones del establecimiento, si el predio se encuentra en zonas susceptibles de deslaves, partes bajas de lomeríos, terrenos con desniveles o terrenos bajos.
- VI. Que los predios ubicados al margen de carretera y/o vías rápidas cuenten con carriles de aceleración y desaceleración.
- VII. Que el predio donde se pretenda construir la estación de carburación cuente con:
  - A. Una distancia mínima de cien metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta casas habitación, viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista concentración de cien o más personas.
  - B. Una distancia mínima de cincuenta metros medidos desde las tangentes de los tanques de almacenamiento hasta los límites del predio.
  - C. Estas distancias podrán ser evaluadas por el personal de la dirección de desarrollo urbano quienes en determinado momento podrán subsanar cualquier situación que tenga que ver con dichas distancias, aplicando siempre los criterios que corresponden para su mejor proveer.
  - D. Estas distancias podrán ser adecuada según el proyecto de construcción de dicha estación de servicio lo anterior a fin de estar en posibilidad de cumplir con esta normativa.
- VIII. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.
- IX. Que el terreno del establecimiento tenga las pendientes y los sistemas adecuados para desalojo de aguas pluviales.

- X. Que las zonas de circulación y estacionamiento tengan como mínimo una terminación superficial consolidada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas.
- XI. Que el perímetro del establecimiento esté delimitado en su totalidad por bardas ciegas de mampostería con altura mínima de tres metros sobre el nivel de piso terminado.
- XII. Estas autorizaciones se sujetaran a lo que estipulen las normas oficiales mexicanas de la materia en cuanto al tema de las distancias y demás especificaciones técnicas y las mismas se adecuaran o perfilaran como las indicadas para su aprobación en virtud de tratarse de una norma de carácter federal y la cual principalmente es valorada al momento de la emisión de las autorizaciones federales, lo anterior previamente haber emitido el Dictamen de Protección Civil Municipal y el Dictamen de Protección Civil del Estado.
- XIII. 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.
- XIV. 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 168.** 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:

**NIVEL DE PRESION DE SONIDO MAXIMO PERMITIDO  
(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 169.** 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 170.** 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 171.** 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 172.** Las zonas industriales media y pesada, en materia de control de aguas residuales y antes de cualquier tratamiento, deben cumplir con todos los parámetros señalados en las normas aplicables en la materia, a excepción de temperatura que puede estar entre 40°C y 50°C, y pH entre 5 y 10, sólidos sedimentales menores a 20 ml/L y grasas y aceites menores a 150 mg/L.

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

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

**ARTÍCULO 173.** El área de El Mezcal, tendrá exclusivamente un destino de Uso de Suelo de parque de preservación e investigación ecológica.

## **SECCIÓN VII DEL IMPACTO VIAL**

**ARTÍCULO 174.** Los predios o edificaciones cuyos usos originen flujo vehicular y que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberán presentar para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la licencia de uso de suelo, edificación y/o de construcción respectiva. Todos los movimientos vehiculares deberán ser resueltos en el interior del predio, de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública.

**ARTÍCULO 175.** Para los proyectos de construcción y edificación de un uso de suelo, se deberá presentar un estudio de impacto vial de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la ley, el Programa y los que de éste deriven.

**ARTÍCULO 176.** El documento o carpeta que deberá presentar el interesado, relativo al estudio de impacto vial, deberá contener además de los datos generales de ubicación del predio, identificación del propietario o poseedor y la acreditación del perito responsable del estudio, lo siguiente:

- I. Elementos del contexto urbano, en donde se considere lo siguiente:
  - A. Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto:

secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes, incluyendo reporte fotográfico.

- B. Descripción del proyecto.
- C. Ubicación general de acuerdo a los planos de estrategias municipales.
- D. Uso de suelo actual, normatividad y densidad de población.
- E. Planos del proyecto.
- F. Ubicación del área de influencia y puntos de control.
- G. Rutas de transporte urbano.
- H. Análisis de estacionamiento
- I. Análisis de la ingeniería de tránsito, incluyendo aforos vehiculares en días y horas representativos, clasificación vehicular, determinación de la hora pico, cálculo del factor de hora pico. Se deberá representar con vectores los volúmenes vehiculares en cada punto de control, e incluir la fecha de realización de los estudios de campo.
- J. Análisis de velocidad, describiendo el método utilizado y su cálculo, debiendo incluir la fecha de realización de los estudios de campo.
- K. Análisis de capacidad vial actual de los puntos de control, debiendo incluir hojas de análisis.
- II. Pronósticos de movilidad, estableciendo el horizonte de estudio con el pronóstico de crecimiento de los flujos vehiculares en la zona de estudio.
- III. Producción de viajes, determinando los viajes que generará el proyecto, describiendo el método o software utilizado para su determinación, debiendo incluir hoja de análisis.
- IV. Distribución y asignación de tráfico, estableciendo lo siguiente:
  - A. Distribución y asignación de viajes, de acuerdo a los viajes generados, representando con vectores estos volúmenes en cada punto de control.
  - B. Análisis de capacidad vial a futuro, considerando el tránsito ordinario, su crecimiento anual y el tránsito que generará el desarrollo para los horizontes previstos (incluir hojas de análisis), teniendo en cuenta los volúmenes generados por el desarrollo una vez concluido. En caso de desarrollos para los cuales se estime su ocupación total en un periodo superior a 1-año, deberá realizarse un análisis a 1-año de ocupación y otro para la fecha en que se prevea su ocupación total.
- V. Propuesta de solución geométrica, que contenga plano de diseño vial, señalamientos, dispositivos u obras propuestos y en caso de utilizar vehículos mayores de 10-diez metros de longitud, indicar los radios de giro.



- VI. Recomendaciones al predio o al edificio, en donde se describan las medidas que se deben llevar a cabo para lograr un flujo vehicular eficiente dentro del predio, considerando la participación del personal (acomodadores, orientadores, voceo, valet parking, etc.), la instalación de dispositivos para el control de tránsito, marcaje, iluminación, modificaciones geométricas y otras recomendaciones que requiera el proyecto, tomando en consideración lo señalado en las normas, reglamentos y demás disposiciones generales aplicables.
- VII. Recomendaciones de señalamiento o adecuaciones al exterior del desarrollo, que contengan propuesta de solución, describiendo las medidas, elementos y obras que deberán contemplarse para mantener un nivel de servicio adecuado y eficiente.
- VIII. Conclusiones, en donde se determine la viabilidad del proyecto pretendido en materia vial, tomando en consideración los resultados arrojados por el estudio.

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

**ARTÍCULO 177.** La Autoridad evaluará los estudios de impacto vial que se presenten y, en su caso, resolverá lo conducente, de acuerdo a lo ordenado por la Ley.

## **SECCIÓN VIII ESTACIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 178.** El estacionamiento es el espacio designado para la detención momentánea o temporal de vehículos y debe cumplir con las reglas aplicables.

**ARTÍCULO 179.** Conforme a la Ley, el Programa de desarrollo urbano, los requerimientos de estacionamiento deben ser resueltos al interior de cada predio, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Requerimientos de Cajones de Estacionamientos.

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

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

del giro o actividad, debiendo contar con un Dictamen de Trazo, Usos y Destinos procedente para tal efecto que emita la Dirección de Ingeniería Vial y Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 180.** 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 181.** Las áreas de estacionamiento que se deriven de una autorización de uso de suelo y/o de la edificación, serán exclusivos para el uso que se ejerza el inmueble. Para el caso de que se reciban vehículos que no guarden relación con dichas negociaciones y cobren por ello, deberán cumplir con lo establecido en el artículo 183 y también quedarán sujetos a las disposiciones aplicables a los estacionamientos de tarifa, según lo señalado por la Ley que resulte aplicable, el Plan, el presente Reglamento y las demás disposiciones generales aplicables.

**ARTÍCULO 182.** Las edificaciones construidas en predios que tengan un uso diferente al habitacional unifamiliar, ubicados en esquinas, podrán tener un acceso o una salida por la calle lateral, siempre y cuando:

- A. El acceso o la salida no de frente a un predio con Uso unifamiliar.
- B. Pueda convertirse tanto el acceso en salida como la salida en acceso.

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

**ARTÍCULO 183.** 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 184.** En zonas o calles declaradas peatonales, no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 185.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos públicos deben estar separadas de las destinadas a los peatones.

## **APARTADO I REQUERIMIENTOS**

**ARTÍCULO 186.** 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 187.** En las zonas comerciales y de servicios, 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 metros.
- II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades subcolectores o de mayor jerarquía.
- III. Que los propietarios de dichos predios obtengan previamente su título de propiedad con gravamen de estacionamiento, inscrito ante la dependencia correspondiente. Cuando esto no se pueda comprobar, se deberá tramitar y obtener la autorización del uso de suelo, edificación y/o construcción para dicho uso, en términos de lo exigido por la Ley.
- IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento ratificado ante notario público, con una vigencia mínima de 3 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 nuevos.

**ARTÍCULO 188.** 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 programa.

**ARTÍCULO 189.** En los establecimientos que se dediquen al giro de educación básica, deberá disponer de un espacio tipo andén para la entrada y salida de los alumnos sin afectar el tránsito regular de la vía pública; la longitud del andén se determinará para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas e Ingeniería Vial o la dependencia que ésta designe.

**ARTÍCULO 190.** Los giros de Lavado de Autos (conocidos popularmente como Car Wash) y Restaurantes de comida para llevar (autoservicio) deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública; se determinarán su dimensión y características para cada caso en particular mediante Dictamen Técnico Vial emitido por la Secretaría de Obras Públicas e Ingeniería Vial o la dependencia que ésta designe.

**ARTÍCULO 191.** 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 192.** Los salones de eventos, fiestas infantiles y similares, deberán cumplir en su interior con un cajón de estacionamiento por cada 10 m<sup>2</sup>, 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 193.** 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 194.** En edificaciones existentes, cuando en un mismo predio se tengan usos del suelo y/o edificios múltiples y desfasados en horarios, la Autoridad podrá autorizar que el área de estacionamiento sea menor que la suma total de los requerimientos sin que ésta sea menor al requerimiento mayor de las partes individuales.

**ARTÍCULO 195.** Los conjuntos urbanos habitacionales deberán cumplir con la norma de cajones de estacionamiento que se establecen para las edificaciones habitacionales multifamiliares.

**ARTÍCULO 196.** 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 197.** Se podrán utilizar equipos en interiores y exteriores como plataformas giratorias, eleva-autos para un auto, así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de las rampas, para cubrir la demanda de cajones de estacionamiento requerida y/o resolver adecuadamente las circulaciones.

Los cajones vehiculares para estacionamiento será 1 por cada 30.00 metros cuadrados de construcción, los estacionamientos de las edificaciones deben contar con espacio para maniobras y circulaciones no menor a las especificaciones de la siguiente tabla.

DIMENSIONES PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS				
INCLINACIÓN DE DISEÑO EN GRADOS	CANTIDAD DE HILERAS		ANCHO DE CAJÓN	ANCHO MÍNIMO DE CAJÓN PARA CAPACIDADES DIFERENTES
	SENCILLA	DOBLE	MÍNIMO	
90°	12 mts.	18 mts.	2.5 mts.	3.5 mts.
75°	11 mts.	17 mts.	2.5 mts.	3.5 mts.
60°	10 mts.	16 mts.	2.5 mts.	3.5 mts.

45°	9 mts.	15 mts.	2.5 mts.	3.5 mts.
30°	9 mts.	14 mts.	2.5 mts.	3.5 mts.
<b>Nota:</b> En ningún caso deberá invadir la vía pública.				

## APARTADO II DIMENSIONES

**ARTÍCULO 198.** 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 199.** Los cajones para estacionamiento de automóviles en batería (uno al lado de otro), medirán cada uno cuando menos 5 metros de largo y 2.70 metros de ancho. Los cajones para estacionamiento de automóviles en cordón (uno detrás de otro), medirán cada uno cuando menos 6 metros de largo por 2.80 metros de ancho. Se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos 5 metros de largo por 2.50 metros de ancho, cuando sean en batería; y cuando menos 6 metros de largo por 2.60 metros 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 200.** En las edificaciones que contemplen rampas vehiculares deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:

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

- 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 201.** 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 Obras Públicas e Ingeniería Vial 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 202.** 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 203.** 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.

### **APARTADO III CAJONES ESPECIALES**

**ARTÍCULO 204.** Respecto a los cajones para vehículos de personas con discapacidad, se aplican los siguientes lineamientos:

- I. Se deben poner señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a personas con discapacidad de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.
- II. En los edificios de estacionamientos se deben ubicar dos cajones reservados y exclusivos para vehículos de personas con discapacidad, y éstos deberán ser claramente identificados y ubicados al frente de los elevadores, por nivel o por piso. Si no existen elevadores, se debe prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que dé acceso a la salida del edificio.
- III. En los estacionamientos abiertos se debe prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados deben ser dos obligatoriamente y ubicarse lo más cerca posible a la entrada del edificio.

**ARTÍCULO 205.** En lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas

discapacitados adultos mayores y mujeres embarazadas. Las fracciones contarán como una unidad.

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

**ARTÍCULO 206.** Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

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

**ARTÍCULO 207.** Todos los usos del suelo o edificios con algún riesgo de siniestro y que alojen personas deberán de cumplir con la autorización de Protección Civil Municipal en materia de prevención de accidentes contando con salidas de emergencias independientes de las normales, suficientes en número, distribución, tamaño y señalización para desalojar rápidamente sus espacios en un tiempo máximo de cinco minutos, situación que podrá ser revisada por otras dependencias a petición de la Autoridad.

**ARTÍCULO 208.** No se permitirá el desarrollo urbano, los usos y destinos del suelo y edificios en terrenos que tengan las siguientes características:

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

**ARTÍCULO 209.** Se deberán aislar térmicamente, acústicamente y visualmente las edificaciones que generen los siguientes subproductos como resultados de las actividades realizadas en ellos:

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

**ARTÍCULO 210.** 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 semi pesadas, 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 y/o lo que marca la norma oficial mexicana.
- IX. 100 metros de gaseras.
- X. 100 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
- XI. 20 metros de zonas de preservación o conservación ecológica.
- XII. Y los demás requisitos que establezca la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 211.** 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 212.** 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 213.** 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 214.** Las zonas industriales media y pesada tendrán como lineamiento esencial la creación y conservación de arboledas de amortiguamiento a fin de controlar islas de calor y contaminación del aire.

**ARTÍCULO 215.** Se entenderá que los árboles constituyen parte de la imagen urbana y que forman parte del marco visual de sus habitantes. No obstante, la autoridad podrá conceder autorización para derribar árboles urbanos, cuando se actualice, los siguientes:

- A. Árboles peligrosos para casas, edificios, obras públicas y la vialidad.
- B. Árboles que dañan obras de servicio público.
- C. Árboles que dañan fachadas de edificios o monumentos históricos.
- D. Construcción o ampliación de calles, avenidas u otras obras de infraestructura vial.
- E. Construcción o remozamiento de unidades habitacionales o edificios.
- F. Obstrucción de la iluminación.
- G. Árboles muertos.
- H. Árboles plagados o enfermos.
- I. Espaciamiento entre árboles.
- J. Reemplazo por cambio de especie.

## **SECCIÓN I SISTEMAS CONTRA INCENDIOS**

**ARTÍCULO 216.** 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 217.** Los edificios comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas deberán contar con un extinguidor por localidad o superficie de hasta 300 metros cuadrados, o en su caso, hidrantes equipados con manguera para cubrir como mínimo la misma área señalada anteriormente. En todos los casos, los edificios deberán estar dotados de cisternas independientes o sobre dotación hidráulica en sus depósitos normales para su potencial uso contra incendios a través de un sistema de bombeo independiente y automático al abrir cualquier válvula de emergencia. En edificios de alto riesgo, el mínimo de volumen hidráulico contra incendio deberá ser de 20,000 litros. En los alrededores de los edificios con altura mayor a 30 metros, deberá contarse con espacios en la vía pública para maniobra

de tendido de mangueras y escaleras telescópicas, además de localizar hidrantes simples o siameses hacia el exterior conectados al sistema hidráulico de emergencia.

## **SECCIÓN II RIESGOS GEOLÓGICOS**

**ARTÍCULO 218.** Las áreas que presentan características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico, susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas, o bien a hundimientos de los suelos, quedarán sujetas a lo siguiente:

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

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

**ARTÍCULO 219.** 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, Geo hidrología, 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 geo referenciado, 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 (geo referenciados) en el mapa.
  - C. Analizar las direcciones y densidad de las diaclasas o fallas del sitio para identificar las áreas susceptibles a presentar riesgo de deslizamiento en su relación con los cortes de los taludes existentes y los proyectados. En los casos donde los métodos geométricos no sean suficientes para las determinaciones de estabilidad de taludes, deberán aplicarse otros métodos matemáticos o computacionales para las determinaciones del factor de seguridad. Los datos estructurales tendrán que ser incluidos en el reporte en

forma de tablas, representarlos en estereogramas y señalar los sitios donde fueron levantados.

- D. Con la información de la cartografía geológica, la construcción de perfiles o secciones, el análisis de discontinuidades y de estabilidad de taludes, indicar en un plano denominado de Riesgos Geológicos, aquellos sitios donde el peritaje resuelva que son áreas de riesgo las cuales serán consideradas como No Urbanizables. Estas áreas deben de estar claramente señaladas indicando la superficie total correspondiente.
- E. Alrededor de las áreas consideradas como de riesgo, deberán señalarse áreas de amortiguamiento. En los sitios donde el perito determine condiciones de riesgo, se deberán de presentar los estudios y medidas geotécnicas a aplicar para la remediación del sitio.
- F. En aquellos sitios donde se presume un nivel freático somero o poco profundo, o en donde se localicen manantiales o manifestaciones del agua subterránea y para la detección a profundidad de discontinuidades, cavernas, fallas o fracturas deberán realizarse sondeos geofísicos para descartar probables riesgos en las zonas de urbanización y/o construcción de vivienda. El registro geofísico también determinará la secuencia estratigráfica y litológica del terreno, así como la presencia de humedad o saturación por agua en el subsuelo.
- G. En algunos sitios, cuando durante la ejecución de las obras surja un afloramiento de mantos freáticos en algún punto del desarrollo, deberán suspenderse de inmediato las obras, debiendo de reevaluarse el o los estudios correspondientes, presentando ante esta Autoridad, la remediación sustentada más adecuada la cual deberá contener las observaciones del sitio tales como: los aspectos del relieve del o los predios, diferencias de altura, dirección de los desniveles, calidad de la roca así como consideraciones o recomendaciones de más estudios si es el caso de que la roca o el suelo presente condiciones de inestabilidad por la combinación de la fábrica estructural y las direcciones de corte o presencia de suelos inestables.
- H. El estudio geotécnico debe contener el proyecto de la construcción y/o edificación o el urbanístico del fraccionamiento para ubicar los predios, vialidades y demás áreas dentro de los perfiles geológicos.
- I. En los casos particulares donde el peritaje resuelva que las condiciones del predio o una parte del predio no son propicias para el desplante de una construcción y/o edificación o de una parte de un fraccionamiento, deberá notificarlo al propietario y a la Autoridad mencionando las causas y conclusiones en el Estudio.
- II. Estudio de Mecánica de Suelos y/o Rocas. Los resultados y recomendaciones, sobre la capacidad de carga del terreno, deberán ser acatados de acuerdo a las propiedades físicas del sustrato donde serán desarrolladas las construcciones, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:
  - A. El estudio deberá contener la siguiente información:
    - 1. Croquis de localización del Lote o Fraccionamiento.

2. Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio, acompañado de fotografías de los registros geotécnicos.
  3. Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.
  4. Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
  5. En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
  6. Estas características del comportamiento mecánico del suelo se obtendrán con base a las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
  7. Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
  8. Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
  9. Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
  10. En función del tipo de suelo y el tipo del proyecto, deberá evaluarse el efecto de la infiltración del agua desde la superficie hacia los estratos arcillosos de conducta expansiva y proponer las soluciones para evitar o mitigar este problema.
  11. El número de sondeos y su ubicación será determinado por el perito o peritos geotécnicos de común acuerdo con el propietario o constructor de la construcción y/o edificación o fraccionamiento, atendiendo a un criterio geométrico, tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar.
  12. La información deberá ser entregada de forma impresa y digital, precisando el o los responsables de los estudios, anexando copia de cédula profesional, firma en original y 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 Autoridad, el método, la descripción y resultados del mismo.
- C. En zonas donde la exploración de suelos obtenga espesores potentes de arcillas de conducta plástica, será necesario que los Estudios indiquen las medidas de remediación de suelos colapsables, expansivos o de conducta plástica para evitar daños por asentamientos o deformación por saturación o pérdida de agua subterránea (o de infiltración). Se deberá informar por escrito a la Autoridad, el seguimiento y cumplimiento de dichas medidas por parte de un Técnico o Laboratorio designado por la Empresa o el Proyecto, las cuales

deberán ser registradas en una bitácora.

- D. En los casos de nivel freático somero, se deberán diseñar obras de captación, conducción y disposición final del agua.
  - E. Aquellos fraccionamientos y/o desarrollos multifamiliares ubicados en predios con pendientes mayores al 30-treinta por ciento y menores o iguales al 45-cuarenta y cinco por ciento, los estudios geológicos presentados deberán estar certificados por el Servicio Geológico Mexicano y/o una institución académica especializada en el área.
- III. Estudio Hidrológico. Para cualquier utilización y aprovechamiento del suelo en las zonas Especiales de Desarrollo, y en aquellas con características o condiciones de riesgo Hidrometeoro lógico, 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:
- A. Red pluvial primaria:
    - 1. Estructura de captación;
    - 2. Estructura de retención de azolves;
    - 3. Estructura de regulación;
    - 4. Estructura de conducción o canalización;
    - 5. Registros o pozos de visita;
    - 6. Estructura de disipación de energía; y
    - 7. Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
  - B. Red pluvial secundaria:
    - 1. Capacidad hidráulica de las calles;
    - 2. Imbornales o estructura de captación;
    - 3. Estructura de conducción o canalización; y
    - 4. Estructura de conexión a red pluvial primaria.
  - C. Derechos de paso de drenaje pluvial:
    - 1. En cañadas naturales;
    - 2. En lotes o predios; y
    - 3. 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 geo referenciada 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:

1. El Método Racional para cuencas menores de doscientas cincuenta hectáreas;
2. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientas cincuenta hectáreas;
3. Otros, siempre y cuando se indique: Nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Para calcular los caudales de escurrimiento, se deberá de utilizar un período de retorno de máxima lluvia de 50 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 220.** 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 221.** 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 222.** 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:

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

1. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 07:00 a 18:00 horas.
2. No emiten a la atmósfera sustancias o materiales de ningún tipo.
3. No emiten ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica, ni contaminación visual.
4. Las descargas de agua residual que generan son sólo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillados urbano o municipal.
5. Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).
6. No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.
7. En caso de contingencia afecta en sus colindancias a no más de 10-diez personas.
8. Usa equipos de transporte que son menores a 1-una tonelada de capacidad de carga.
9. Cuenta con área de carga y descarga dentro del predio.

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

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



3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable.
4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial.
5. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.
6. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas.
7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 10 personas.
8. Los equipos de transporte utilizados son de 1 a 3 toneladas de capacidad de carga.
9. Requieren dictamen de Protección Civil Municipal, según la actividad que desempeñen.

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

1. Emiten sustancias o materiales al aire, agua o suelo que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.
2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.
3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable. Las aguas pluviales arrastran materiales contaminantes al suelo o agua.
4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal, así mismo si los desechos son de manejo especial.
5. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente.

6. Las actividades se realizan en los horarios matutinos y vespertinos laborales de 08:00 a 17:00 horas o más.
7. Presenta contingencias que pueden afectar en sus colindancias a más de 25-veinticinco personas.
8. Los equipos de transporte que utilizan son de 3-tres a 30-treinta toneladas de capacidad de carga.
9. Requiere resolutivo de Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental, emitido por la dependencia estatal competente en materia ambiental, y dictamen de Protección Civil Estatal.

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

1. Emiten al aire, agua o suelo sustancias, materiales o residuos que se consideran contaminantes, riesgosos o peligrosos, de acuerdo a las disposiciones de la normatividad, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales y aun contando con equipos pueden rebasar los límites máximos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).
2. Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales.
3. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos a 100 metros o más a la redonda, produciendo molestias o riesgos a la salud.
4. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones; producen energía térmica o lumínica que trasciende las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, y son percibidos en los predios colindantes o cercanos, aún con equipos o sistemas de control.
5. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente y requieren del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, para su manejo, transporte y disposición adecuada.
6. Los residuos sólidos, incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana (NOM) correspondiente, y cuyo volumen requiere de tratamiento o instalaciones especiales.

7. De acuerdo a las actividades que se realizan, existe la posibilidad de ocurrencia de algunas contingencias, como incendios, explosiones, fugas o derrames y estas pueden afectar a más de 50 personas.
8. Para estas actividades, previa a la autorización, deben presentar ante la Secretaría, los resolutivos referentes al Análisis de Riesgo e Impacto Ambiental de la SEMARNAT, y el dictamen de Protección Civil Estatal.
9. Requieren del uso de equipos de transporte con capacidad mayor a 30 toneladas de carga.
10. Aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o lo hace en horas inhábiles.

**ARTÍCULO 223.** 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 224.** 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 225.** 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:

1. Datos generales, precisando:
  - A. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - B. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - C. Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - D. Fecha de realización del estudio.
  - E. Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
2. Descripción y análisis del proyecto señalando:
  - A. Situación actual del lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo del lote o predio y del entorno en un área de cien metros alrededor del mismo u

otras características del lote o predio que indique la Autoridad.

B. Descripción del proyecto.

C. Análisis, síntesis y conclusiones.

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

A. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación, durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma.

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

4. Medidas de mitigación:

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

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

A. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas.

B. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.

C. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar.

D. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar.

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

6. 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.

7. 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. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

**ARTÍCULO 226.** Para los fraccionamientos conjuntos urbanos, o regímenes de propiedad en condominio se requerirá un estudio de impacto ambiental que deberá contener lo siguiente:

1. Datos generales, precisando:
  - A. Nombre o razón social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - B. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - C. Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana.
  - D. Fecha de realización del estudio.
  - E. Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
2. Descripción y análisis del proyecto señalando:
  - A. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, otros.
  - B. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de Cesión municipal, área vendible, otras áreas del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes.
  - C. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras.
  - D. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto.
  - E. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.
3. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
  - A. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso la edificación, durante el proceso de construcción y al terminar la construcción.
  - B. El impacto del proyecto durante el proceso de construcción y al terminar la construcción en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor

extensión.

4. Medidas de mitigación:
  - A. Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo.
  - B. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción.
5. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada metro en terrenos planos; y a cada cinco metros en terrenos accidentados, indicando:
  - A. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas.
  - B. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes.
  - C. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar.
  - D. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar.
  - E. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con veinte centímetros de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
6. 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;
7. 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 227.** 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 228.** 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 229.** Queda estrictamente prohibido talar, derribar, mutilar, podar excesivamente o atentar contra la salud de cualquier árbol, en cualquier localización, sin permiso de la Dirección de Ecología Municipal.

Se deberá contar con el permiso correspondiente de la Dirección de Ecología para trasplantar un árbol.

**ARTÍCULO 230.** La Secretaria, vigilará la tala, poda, deshierbes, trasplante de árboles, y supervisará la reposición de la cubierta vegetal que se ordene al efecto.

Queda prohibido atentar contra la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riego dañino, remoción de corteza, envenenamiento, entierro parcial de su tronco, impermeabilización del área radicular u otras similares.

**ARTÍCULO 231.** 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 232.** La tala o trasplante de árboles implica la obligación de reponerlos.

**ARTÍCULO 233.** 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 una y media (1 1/2") pulgadas de diámetro, por dos metros de altura. Dicha reposición deberá hacerse con las especies que señale la Dirección de Ecología Municipal.

**ARTÍCULO 234** 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 Dirección de Ecología Municipal.

**ARTÍCULO 235.** 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 236.** Quien ejerza una autorización para un fraccionamiento, deberá demostrar ante la Dirección de Ecología Municipal, el cumplimiento de las

obligaciones relativas a arborización impuestas en dicha autorización, como requisito previo a la recepción del mismo por la autoridad municipal.

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

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 237.** 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 238.** 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 239.** Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables, en los planes o programas y declaratorias de desarrollo urbano y/o de protección ambiental, y constancias de uso del suelo, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes, las que no tendrán obligación de pagar indemnización alguna y el costo de los trabajos efectuados correrá por cuenta de los infractores.

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

### **CAPÍTULO II LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

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

**ARTÍCULO 240.** 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 241.** El número oficial de los predios, será asignado por la Autoridad, trámite que podrá ser solicitado conjuntamente con el alineamiento.

**ARTÍCULO 242.** 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 243.** Es obligación del Ayuntamiento, por conducto de la Autoridad, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial en el Municipio. Corresponderá al Ayuntamiento la colocación y mantenimiento de la nomenclatura de calles y espacios públicos. Los fraccionadores tendrán la obligación de colocar la



nomenclatura oficial en las calles de los fraccionamientos de nueva creación. Dicha nomenclatura deberá ser colocada a una altura mínima de 2.50 metros, en postes metálicos. Se utilizarán láminas galvanizadas y pintadas o material similar o de mejor calidad, de veinte por ochenta centímetros, rotuladas por ambas vistas, las cuales deberán cumplir con las características que dicte la Autoridad. El fraccionador, en razón de las características de la urbanización, podrá proponer el diseño, material y ubicación de la nomenclatura.

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

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

**ARTÍCULO 244.** 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, a la Dirección del Catastro y al Registro Público, a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes. Los cambios de nomenclatura se publicarán en la Gaceta Municipal.

## **SECCIÓN II ALINEAMIENTOS**

**ARTÍCULO 245.** 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 246.** Para obtener el alineamiento el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Croquis de la ubicación del predio, indicando las vialidades circundantes.
- III. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- IV. Copia de la identificación oficial del promovente
- V. Copia del pago del impuesto predial a que está obligado el bien inmueble
- VI. Copia de la escritura que acredite la legal propiedad del bien inmueble

VII. Poder especial según sea el caso para su gestión por tercera persona.

**ARTÍCULO 247.** La Autoridad expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial.

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

**ARTÍCULO 248.** 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 249.** 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 250.** Un alineamiento oficial puede ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes, sobre la planificación urbana del municipio, de acuerdo al Plan o programas de desarrollo urbano municipal.

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

**ARTÍCULO 251.** La licencia de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Determinar el uso de suelo específico de un predio, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano y su tabla de compatibilidades 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 252.** 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 253.** Para obtener una licencia de uso del suelo el solicitante deberá presentar la documentación siguiente:

Requisitos Legales:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Original y copia del título que acredite la propiedad y posesión del predio o

lote, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

- III. Tratándose de personas físicas:
  - A. Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
  - B. En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.
- IV. Tratándose de personas morales:
  - A. Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- V. Pago del impuesto predial actualizado.
- VI. Plano de localización del predio.
- VII. 4 fotografías exteriores del predio.
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Programa, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100 metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. Anuencia de vecinos (incluyendo copia de identificación oficial para acreditar su vecindad)
- XI. Dictamen de aprobación emitido por la dirección de protección civil municipal
- XII. Dictamen de aprobación emitido por la dirección de ecología municipal.

Requisitos Técnicos:

- I. Seis planos del proyecto a realizar (con firma de perito responsable autorizado)
- II. Memoria de Cálculo y Mecánica de Suelo en caso de que la construcción sea de 300 m<sup>2</sup> o más (con firma de perito responsable autorizado)
- III. Plano de levantamiento topográfico (en su caso)
- IV. Impacto Ambiental (en su caso)
- V. Impacto Vial (en su caso)
- VI. Plano autorizado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA-CNA)
- VII. Impacto Urbano Regional (en su caso según el artículo 180 de la Ley de Desarrollo Urbano en Vigencia)
- VIII. Plano autorizado por PEMEX (en caso de tratarse de Gasolinera y/o Gasera)

IX. Presentar papelería por triplicado debidamente integrado en carpeta plástica.

**ARTÍCULO 254.** La Autoridad analizará y evaluará la documentación allegada considerando la Ley, este Reglamento, el Programa de Desarrollo Urbano aplicable 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 255.** La Autoridad entregará al interesado la Resolución junto con la licencia firmadas por el titular y debidamente selladas en el caso de las fracciones I y II del Artículo anterior y solamente la Resolución firmada y sellada en el caso de la Fracción III del Artículo señalado.

Dicha licencia será expedida e impresa en Cartulina y/o Hoja Opalina, la cual deberá de protegerse por el ciudadano y colocarse en lugar visible en la obra en construcción, para que en todo momento este a disposición de la autoridad competente para efectos de revisión e inspección.

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

**ARTÍCULO 256.** La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Autoridad mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa de desarrollo urbano, ley de desarrollo urbano y este Reglamento. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

**ARTÍCULO 257.** Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Autoridad, de conformidad con la Ley, la siguiente documentación:

Requisitos Legales:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el uso del suelo que se pretende.
- II. Original y copia del título que acredite la propiedad y posesión del predio o lote, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- III. Tratándose de personas físicas:
  - A. Original y copia de la Identificación oficial con fotografía.
  - B. En caso de representación, presentar original y copia de carta poder certificada ante Notario Público.

- IV. Tratándose de personas morales:
  - A. Acta constitutiva y en su caso la última modificación.
- V. Pago del impuesto predial actualizado.
- VI. Plano de localización del predio.
- VII. 4 fotografías exteriores del predio.
- VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Programa, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100 metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras.
- IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes.
- X. Anuencia de vecinos (incluyendo copia de identificación oficial para acreditar su vecindad)
- XI. Dictamen de aprobación emitido por la dirección de protección civil municipal
- XII. Dictamen de aprobación emitido por la dirección de ecología municipal.

Requisitos Técnicos:

- I. Seis planos del proyecto a realizar (con firma de perito responsable autorizado)
- II. Memoria de Cálculo y Mecánica de Suelo en caso de que la construcción sea de 300 m<sup>2</sup> o más (con firma de perito responsable autorizado)
- III. Plano de levantamiento topográfico (en su caso)
- IV. IV.- Impacto Ambiental (en su caso)
- V. Impacto Vial (en su caso)
- VI. Plano autorizado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA-CNA)
- VII. Impacto Urbano Regional (en su caso según el artículo 180 de la Ley de Desarrollo Urbano en Vigencia)
- VIII. Plano autorizado por PEMEX (en caso de tratarse de Gasolinera y/o Gasera)
- IX. Presentar papelería por triplicado debidamente integrado en carpeta plástica.

## **SECCIÓN V**

### **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 258.** Solo se concederá licencia de construcción cuando la solicitud y proyectos respectivos sean suscritos por el propietario o propietarios del inmueble y un Director Responsable de Obra y que cumpla con los requisitos

señalados en este Reglamento, así como del ordenamiento aplicable.

**ARTÍCULO 259.** A la solicitud de licencia de construcción de obra nueva deberá acompañar los siguientes documentos:

- I. Solicitud por escrito en formato oficial de la Autoridad indicando el trámite.
- II. Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 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, en caso de ser distinto al habitacional.
- VIII. Certificación o comprobante 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 acotado y especificado conteniendo como mínimo secciones y armados de cimentación, losas, columnas, trabes, escaleras y cualquier otro elemento estructural.
- XI. Copia de la memoria de cálculo, 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 y cuando sean construcciones arriba de 300.00 metros cuadrados de construcción; Adicionalmente anotar en cada una de las hojas de la memoria la clave catastral, domicilio del predio, nombre del propietario, fecha de elaboración, tipo y uso de la obra. Estos documentos deberán estar firmados por el Responsable de Obra.
- XII. Tres tantos de los proyectos ejecutivos de señalización, y dispositivos de control de las vialidades aledañas a la obra validados por la Dependencia de

Tránsito Municipal, en los siguientes casos:

- A. Cuando se trate de un proyecto de centro o plaza comercial.
- B. Cuando por 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 260.** 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 metros de altura.
- VI. Impermeabilización y reparación de azoteas sin afectar elementos estructurales.
- VII. Obras urgentes para prevención de posibles daños provocados por fenómenos naturales.

## **TITULO CUARTO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES**

### **CAPITULO PRIMERO DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA**

**ARTÍCULO 261.** Toda obra regulada en este Reglamento, salvo los casos de excepción que establecen, requerirá de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables que se requieran.

**ARTÍCULO 262.** Director Responsable de Obra es la persona física que, mediante su firma en los planos y demás documentos de la obra acredita que la misma cumple con las disposiciones de este Reglamento, las normas técnicas complementarias, y criterios de ingeniería, diseño y construcción que aconseja la técnica para el caso correspondiente.

**ARTÍCULO 263.** Para obtener la aprobación como Director Responsable de Obra deberá presentar ante las autoridades correspondientes su cédula profesional de arquitecto o ingeniero civil con una experiencia mínima de tres años, con ello asume la responsabilidad y obligaciones.

**ARTÍCULO 264.** Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

- I. Vigilar que la obra cumpla con lo establecido en el proyecto y los ordenamientos aplicables y demás disposiciones a que se refiere el presente Reglamento; y
- II. Responder de cualquier violación a este Reglamento y demás disposiciones aplicables. En caso de no ser atendidas por el propietario de la obra las instrucciones del Director Responsable de obra, en relación al cumplimiento del reglamento, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad que expidió la licencia para que ésta proceda a la suspensión de los trabajos.
- III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública durante su ejecución.

**ARTICULO 265.** En construcciones, ampliaciones y regularizaciones mayores a 70m<sup>2</sup> se requiere firma del Director responsable de la Obra, así como dicho proyecto en el formato oficial de plano en el entendido que las construcciones menores a 70m<sup>2</sup>, serán proyectadas en formato de croquis que se encuentra a disposición de la dirección de desarrollo urbano y será el dueño del predio el responsable de las obras. El Director Responsable de la Obra, será Responsable Solidario en los términos de la Legislación vigente.

## **CAPITULO SEGUNDO CORRESPONSABLES**

**ARTÍCULO 266.** Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos en los que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los mismos requisitos que el Director Responsable de Obra para su aprobación ante la dependencia correspondiente municipal.

**ARTÍCULO 267.** El Director Responsable de Obra podrá tener los Corresponsables siguientes:

- I. De instalaciones;
- II. De seguridad estructural
- III. Diseño urbano y arquitectónico.
- IV. De supervisión.
- V. El Director Responsable de Obra también podrá fungir como uno o varios Corresponsables.

**ARTÍCULO 268.** Se exigirá carta responsiva de los Corresponsables para obtener la licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Del Corresponsable de seguridad estructural para las obras señaladas en el artículo 172 de este reglamento;



- II. Del Corresponsable de diseño Urbano y arquitectónico, para los siguientes casos:
  - A. Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, baños públicos, estaciones y terminales de transporte terrestre, estudios cinematográficos y de televisión y espacios abiertos de uso público de cualquier magnitud;
  - B. Las edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación, del Estado, o de los Municipios;
  - C. Las edificaciones con capacidad para más de 100 concurrentes en locales cerrados, o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos.
- III. Del Corresponsable en instalaciones para los siguientes casos:
  - A. Infraestructura para fraccionamientos incluido drenaje pluvial y estudio de la cuenca, con su interacción pluvial al resto de la infraestructura.
  - B. Para las obras señaladas en el artículo 172 de este Reglamento;
  - C. En las edificaciones con elevadores de pasajeros, de carga, industriales, residenciales o con escaleras o rampas electromecánicas.
  - D. El resto de las edificaciones que tengan más de 1,000 m<sup>2</sup>, de construcción más de 10 metros de altura sobre nivel medio de banqueta o más de 100 concurrentes.
- IV. Del Corresponsable de supervisión en todos los casos de las fracciones II y III de este mismo artículo.

**ARTÍCULO 269.** Los Corresponsables otorgarán su carta responsiva cuando firmen con tal carácter, el proyecto, el diseño, planos, licencia, memoria y demás documentación de la obra.

**ARTÍCULO 270.** Son obligaciones de los Corresponsables:

- I. Del corresponsable de seguridad estructural:
  - A. Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de obras clasificadas como tipos A y B previstas en el artículo 172.
  - B. Comprobar que en el proyecto de cimentación y de la estructura, se hayan realizado los estudios colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad estructural necesarias establecidas en este Reglamento.
  - C. Comprobar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad establecidas en el presente Reglamento.
  - D. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de

calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.

E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

A. Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 30 de este Reglamento.

B. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan realizado los estudios y cumplido las disposiciones establecidas por este Reglamento y a la preservación del patrimonio.

C. Comprobar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

1. Los programas de Desarrollo Urbano respectivos y vigentes, las declaratorias de usos, destinos y reservas contempladas en la legislación aplicable.

2. Las condiciones que se exijan en la licencia de Uso del Suelo y Construcción.

3. Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencia e integración al contexto e imagen urbana contenido en el presente Reglamento.

4. La legislación aplicable en materia de condominios o fraccionamientos en el Estado de Nuevo León.

5. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio arquitectónico, cultural y/o artístico.

6. Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

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

8. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.

III. Del Corresponsable en instalaciones:

A. Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 30 de este Reglamento;

B. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, comprobando que se hayan cumplido las disposiciones de este Reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios

y funcionamiento de las instalaciones;

C. Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

D. Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar su ejecución. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarla a la autoridad que pidió la licencia de construcción, para que se proceda la suspensión de los trabajos, enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia.

E. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento;

IV. Del Corresponsable de Supervisión:

A. Comprobar que la construcción, durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto aprobado y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.

B. Notificar al Director Responsable de Obra, cualquier irregularidad en el proceso de obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándolo y firmándolo en la bitácora, con expresión de día y hora. En caso de no ser atendida la notificación deberá comunicarlo a la autoridad que expidió la licencia de construcción para que proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la Dependencia Municipal que otorgó la licencia.

**ARTÍCULO 271.** Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables y de los Corresponsables, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso de edificación de la construcción; a partir de la fecha en que, en su caso, se conceda el registro previsto por este reglamento, cuando se trate de obras de regularización; o a partir del momento en que formalmente haya dejado de ser el Director Responsable de la Obra correspondiente.

**ARTÍCULO 272.** El R. Ayuntamiento, en su dependencia correspondiente podrá efectuar la suspensión del Director Responsable o Corresponsable, en cualquiera de los siguientes casos:

I. Cuando haya proporcionado datos falsos o cuando presente documentos falsificados o dolosamente información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos;

II. Cuando a su juicio, no hubiere cumplido con sus obligaciones en los casos que haya dado responsiva; y,

III. Cuando haya reincidido en violaciones a este Reglamento.

La suspensión oyendo previamente al afectado, se decretará por un mínimo de tres meses y un máximo de seis meses. En casos graves podrá ser cancelado el registro previa audiencia del interesado, sin perjuicio de que el Director Responsable de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**TITULO QUINTO**  
**NORMAS BASICAS PARA TRAMITES URBANISTICOS**

**CAPITULO ÚNICO**  
**LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

**ARTÍCULO 273.** Toda edificación ubicada dentro de los límites del Municipio de Cadereyta Jiménez, deberá sujetarse en cuanto a su altura, a lo dispuesto en la “Ley de Desarrollo Urbano del Estado de N.L. y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2030 Cadereyta Jiménez, Nuevo León.”

**ARTÍCULO 274.** Previa a la solicitud del propietario o poseedor, para la expedición de la licencia de construcción, aquél deberá obtener de la Autoridad correspondiente, las autorizaciones de Uso de Suelo en los términos del Plan de Desarrollo Urbano, así como las relativas al “Matriz de Usos de Suelo y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias” de Predios cuando la construcción lo implique.

**ARTÍCULO 275.** Para la obtención de la licencia de construcción, el interesado deberá entregar el expediente debidamente integrado y efectuar el pago de los derechos y de los vistos buenos o dictámenes preventivos correspondientes.

La gestión de la Licencia de Uso de Suelo y el Permiso de Construcción pueden ser realizados por una persona distinta al propietario, debiendo presentar carta poder simple además de la documentación requerida por la dependencia o carta poder notariada según sea el caso.

La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor. El Municipio recibirá y revisará que se entregue el formato de registro correspondiente, los documentos a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento y al pago de los derechos correspondientes. El plazo máximo para extender la licencia de construcción será no mayor de 30 días hábiles contando a partir del momento de la presentación de la solicitud, lo anterior siempre y cuando se reúnan todos los requisitos inherentes para tal efecto.

Para el caso de construcción en fraccionamientos, el permiso deberá ser solicitado por el desarrollador o constructor, cumpliendo al efecto todos los requisitos que este Reglamento establece. Para este caso tanto el desarrollador, constructor, Director Responsable de Obra o cualquier persona que intervenga, responderán en forma solidaria o en forma individual al Municipio con las obligaciones inherentes, por la exactitud del proyecto y, en consecuencia, la ejecución del mismo en la forma y términos que señala la Ley Vigente en la materia.

Los registros de proyecto y la ejecución de las obras, deberán tener la responsiva de los Directores Responsables de Obra y de sus Corresponsables.

**ARTÍCULO 276.** La expedición de licencia de construcción no requerirá de responsiva de Director Responsable de obra, cuando se trate de las siguientes obras:

- I. Reparación, modificación o cambio de techos de azotea, y entre pisos, hasta 70 metros de construcción cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros, ni se afecten miembros estructurales importantes;
- II. Construcción de bardas interiores o exteriores con una altura máxima de 2.50

metros; y una longitud de hasta 40 metros lineales.

- III. Apertura de claros de 1.50 metros como máximo, en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;
- IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación.
- V. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 70 m<sup>2</sup> construidos, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, la construcción no debe tener claros mayores de cuatro metros.
- VI. En ampliaciones de viviendas, hasta 70 m<sup>2</sup> de construcción.
- VII. En fraccionamientos de urbanización progresiva o autoconstrucción, con pie de casa hasta 32 m<sup>2</sup> de construcción.

Es responsabilidad del dueño del predio revisar y vigilar la correcta construcción de lo que se pretenda realizar.

**ARTÍCULO 277.** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 278.** Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren licencia de construcción específica:

Las excavaciones y cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea mayor de 60 centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de 45 días naturales, contados a partir de la fecha de su expedición. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelo o para obras de jardinería.

Los tapiales que invadan la acera, en una medida superior a 50 centímetros. La ocupación en tapiales en una medida menor quedará autorizada por la licencia de construcción.

Con la solicitud de licencia, se acompañará la responsiva profesional de un laboratorio en mecánica de suelos, registrada como corresponsable, con los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicio a que se destinará, así como dos juegos completos de planos y especificaciones y de una memoria donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

**ARTÍCULO 279.** El municipio tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción, de acuerdo con las siguientes bases:

Para construcción de obras la vigencia máxima será de 12 meses, la cual podrá ser prorrogada si terminado el plazo autorizado para la construcción de obra, ésta no hubiere concluido, se deberá obtener una prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada; la solicitud se acompañará de una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos cuando sea necesario. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener una nueva licencia para

continuar la construcción.

**ARTÍCULO 280.** Toda licencia causará los derechos que fijen la Ley de Hacienda delos Municipios y las tarifas vigentes que corresponda.

**ARTÍCULO 281.** Los conjuntos habitacionales cubrirán las aportaciones y derechos que señalen las leyes respectivas.

La licencia de construcción y cuatro copias de los planos registrados, se entregarán al propietario, poseedor o inquilino, cuando éste cubra el monto de todos los derechos que generó su autorización, incluyendo las cuotas de reposición por las zonas arboladas que la obra pudiere afectar en los términos del Plan y de este Reglamento.

Si en un plazo de treinta días naturales contados a partir de aquel en que se expidió la licencia, no se presenta el recibo de pago de derechos respectivos, emitido por la Tesorería Municipal, la solicitud podrá ser cancelada previo aviso al contribuyente.

## **SECCIÓN VI LICENCIA DE DEMOLICIÓN**

**ARTÍCULO 282.** Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la Autoridad municipal, la cual le indicará los lineamientos necesarios para poder efectuar dichos trabajos, dicha licencia tendrá un costo de 30 cuotas de salario mínimo en la región para poder efectuar dichos trabajos.

**ARTÍCULO 283.** Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, se causen daños a los predios vecinos o en la vía pública, cuando la construcción colinde directamente con construcciones de terceras personas en su solicitud se deberá de acompañar la anuencia del vecino para poder efectuar dicha trabajos de demolición, lo anterior a fin de no causar controversias legales por los daños que se pudiesen ocasionar, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

**ARTÍCULO 284.** 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 285.** Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes u otros vecinos del lugar, la Autoridad ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la licencia de demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del propietario, independientemente de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Responsable de Obra.

**ARTÍCULO 286.** 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, y se dará vista a la dirección de ingresos municipales para informar que ha causado baja dicha construcción para que se modifique el expediente catastral que así lo requiera.

**ARTÍCULO 287.** El interesado en efectuar una demolición, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

## **CAPITULO ÚNICO DE LA PROPIEDAD**

**ARTÍCULO 288.** El propietario de un inmueble puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

**ARTÍCULO 289.** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

**ARTÍCULO 290.** El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

**ARTÍCULO 291.** En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad

vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

**ARTÍCULO 292.** También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

**ARTÍCULO 293.** El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo máximo, de conformidad a lo estipulado por el Código Civil del Estado.

**ARTÍCULO 294.** Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared, aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

**ARTÍCULO 295.** No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las propiedades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia desde la línea de separación de las dos propiedades.

**ARTÍCULO 296.** El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino, y queda prohibido las bajantes pluviales de caída libre fuera de la propiedad.

## **TITULO SEPTIMO CONTROL DE CORTES DE SUELO Y ZONAS DE RIESGO**

### **CAPÍTULO PRIMERO OBRAS EN LADERA O MONTAÑA**

**ARTÍCULO 297.** Las disposiciones siguientes, tienen como propósito que los proyectos en laderas o montaña se construyan predominantemente en forma escalonada, respetando el desnivel de los predios, para evitar el riesgo que ocasionan los deslaves naturales:

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que provengan de los superiores, así como los objetos que arrastren con ellos. El propietario del predio superior al modificar el desagüe natural por hacer alguna obra, tendrá la obligación de indemnizar al propietario del predio inferior por los daños o perjuicios que le ocasione tal determinación.

Si el propietario del predio, decide hacer muros de contención, deberá hacer estos de manera que no aumente el riesgo natural de deslave del relleno y su acumulación hidráulica, construyendo dicho muro bajo estrictas normas de ingeniería que garanticen la estabilidad del mismo, presentando para su aprobación la memoria de cálculo correspondiente.



El propietario del predio superior tendrá derecho a construir un muro de contención de 3 metros de altura y el propietario del predio inferior tendrá el mismo derecho, La altura del muro de contención que delimite ambos predios en ningún caso deberá exceder los 6 metros de altura. El propietario de predio superior deberá respetar un remetimiento en relación al muro de contención igual a la altura del mismo.

Los muros de contención que colinden con vía pública no deberán exceder los 6-seis metros de altura.

En todos los casos en que haya que hacer muro de contención, se le deberán dejar vertedores de demasía, y respiraderos suficientes para evitar la acumulación de presión hidrostática. El paso del agua hacia el predio inferior no deberá evitarse y si ocasiona daños serán reparados por el propietario del predio superior.

En caso de que el propietario del predio inferior, corte el terreno para nivelarlo, ese corte deberá de ser protegido con un muro de contención que soporte el empuje del terreno en la misma área del corte, en la inteligencia de que lo hará bajo su propio riesgo y responsabilidad, por los daños que pueda ocasionar al predio o edificación del lote superior.

**ARTÍCULO 298.**Queda prohibido propiciar o acelerar, la remoción de la cubiertavegetal, desmonte y el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcciones autorizadas. Previo cumplimiento de la reposición forestal que corresponda.

**ARTÍCULO 299.** Los taludes que resulten de los cortes al construir calles o avenidas,deberán tener una altura menor de 3.60 metros en promedio y deberán justificarse por el estudio de mecánica de suelos.

**ARTÍCULO 300.** Las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadaspor los procesos de urbanización y/o construcción, deberán ser regeneradas por el fraccionador; urbanizador, constructor, etc., en la forma y términos del programa que establezca la Dirección de Ecología, previo estudio de impacto ambiental en el caso de requerirlo.

**ARTÍCULO 301.**Al construir cualquier vía pública en áreas cuyas pendientes delterreno natural, transversales; sean mayores a 30%( no se permitirá que el material removido sea derramado en los costados de la vía.

**ARTÍCULO 302.** Queda prohibido azolvar taludes y cañadas.

**ARTÍCULO 303.** Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso, sedeberá habilitar un dique provisional de contención, que impida el arrastre de aguas debajo de cualquier material.

**ARTÍCULO 304.** Queda prohibido hacer excavaciones que pongan en peligro laestabilidad de muros separados, edificaciones aledañas o la integridad de cualquier persona.

**ARTÍCULO 305.** Queda prohibido construir vías públicas con pendientes longitudinalesmayores al 18% según los lineamientos dictados por la dependencia de los Servicios de Agua Y Drenaje de Monterrey; cuando se construyan tramos con

pendientes mayores a los 15% estos deberán cumplir con lo siguiente:

1. Un recubrimiento antiderrapante determinado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.
2. No ser mayores de 40.00 metros de largo.
3. Tramos intercalados, entre los tramos con recubrimientos antiderrapantes, con pendientes menores al 15% de cuando menos 60.00 metros de largo.

**ARTÍCULO 306.** Queda prohibida la construcción de edificaciones en superficies cuyas pendientes naturales de terreno promedio, sea mayor de 45%. Se exceptúan los predios de fraccionamientos autorizados.

## **CAPÍTULO SEGUNDO OCUPACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**ARTÍCULO 307.** Los propietarios, poseedores o inquilinos, están obligados a manifestar por escrito, al Municipio, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, utilizando las formas de manifestación de terminación de obras y anotando el número y la fecha de la licencia de construcción respectiva.

**ARTÍCULO 308.** En las obras que requieren Autorización de Uso del Suelo o dictamen aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente, deberán acompañar a la manifestación de terminación de obras, el visto bueno de seguridad y operación, por el cual se haga constar que las edificaciones e instalaciones correspondientes, reúnen las condiciones de seguridad para su operación que señala este Reglamento y que las pruebas de carga, resultaran satisfactorias.

Así mismo deberán acompañar el visto bueno o dictamen en el que se haga constar que reúne las condiciones de seguridad establecidas por la dependencia municipal de Protección Civil y Bomberos.

**ARTÍCULOS 309.** Requieren el visto bueno de seguridad y operación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan.

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- II. Centros de reunión y salas de espectáculos.
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de giro comercial.
- IV. Ferias con aparatos mecánicos, cines móviles y carpas. En estos casos la renovación se hará cada vez que cambie su ubicación.
- V. Transportes y equipos electromecánicos. En este caso, el visto bueno a que se refiere este artículo, sólo se concederá después de efectuadas las inspecciones y las pruebas correspondientes y previa exhibición de la responsiva que debe otorgar un corresponsable en instalaciones.

**ARTÍCULO 310.** Recibida la manifestación de terminación de obras, así como el vistobueno a que se refiere este Reglamento, en un plazo no mayor de quince días hábiles, el municipio ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva y en el permiso sanitario a que se refiere la ley estatal de salud y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia.

Así mismo, para las edificaciones e instalaciones a que se refiere el artículo anterior, deberán verificarse los requisitos de seguridad para operación y que las pruebas a que se refieren las normas complementarias de este reglamento, resulten satisfactorias, procediendo conforme a las siguientes disposiciones.

- I. Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia y en el permiso sanitario mencionado, se otorgará la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, en el responsable de operación y mantenimiento de las obras, a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.
- II. El Municipio permitirá diferencias en la obra ejecutada, siempre y cuando sean registradas al solicitar la constancia de terminación de obras, respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecte obras colindantes, las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad. Asimismo, que se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificado y lo demás que fije este Reglamento.
- III. La Licencia de Uso de Edificación de inmuebles, contendrá las siguientes determinaciones.

Para los inmuebles destinados a vivienda: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la Licencia de Construcción y los Usos Autorizados, así como la siguiente leyenda:

“El incumplimiento a las disposiciones establecidas reportarse al Municipio”.

Para los inmuebles que no estén destinados a vivienda: su ubicación, señalando calle y número, la colonia en que se ubican, el número y fecha de la licencia de construcción y los usos autorizados, así como la siguiente leyenda.

Los derechos que se cause por la expedición, colocación, así como la reposición de la licencia y vistos buenos o dictámenes de las diversas dependencias involucradas, se determinarán de acuerdo con lo previsto por la Ley de Hacienda del Municipios, o lo establecido en este reglamento conforme a la Ley citada.

**ARTÍCULO 311.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales de autorizaciones estatales y federales, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique el Municipio y las Autoridades competentes, previo las autorizaciones de este municipio en el ámbito de su debida competencia.

Esta autorización se otorgará si la inspección de la edificación reúne todas las características de ubicación, de construcción y de operación para esa clase de

establecimiento o instalaciones que exija este Reglamento.

**ARTÍCULO 312.** Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo 69 de este Reglamento y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciera que la obra no se ajusta a la licencia o a las modificaciones del proyecto autorizado; o si no cumplió con las condiciones a que se refiere el mismo artículo, el Municipio ordenará al propietario efectuar las modificaciones y regularizaciones que fueren necesarias, y en tanto éstas no se ejecuten a satisfacción del propio Municipio, no se autorizará el Uso de Edificación de la Construcción.

**ARTÍCULO 313.** El Municipio estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, o por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de la licencia de construcción, el Municipio podrá conceder la regularización de las obras ejecutadas por el propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento.

- I. Presentar solicitud de regularización de obras.
- II. Acompañar a la solicitud, los documentos siguientes: planos arquitectónicos y estructurales de las obras ejecutadas y los demás documentos que este reglamento y otras disposiciones exijan.

**ARTÍCULO 314.** Cumplido los requisitos anteriores, el Municipio recibirá la documentación y procederá a su revisión, y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate. Si de ella resultare que cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización de obra, el Municipio autorizará su aprobación previo pago de los derechos y sanciones que establece la Ley de Hacienda de los Municipios y este Reglamento.

**ARTÍCULO 315.** Cualquier cambio de uso en edificaciones ya ejecutadas, requerirá de previa licencia de construcción y de autorización sanitaria por parte del Municipio en los casos señalados en este Reglamento y en la ley de salud para el estado, respectivamente. Se podrán autorizar los cambios de uso, si el programa de construcción lo permite, y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de carga adicionales necesarias, para cumplir con los requerimientos que establece el presente reglamento para el nuevo uso.

**ARTÍCULO 316.** Las edificaciones señaladas por la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León requerirán de la inspección, control y vigilancia de Protección Civil Municipal. Lo anterior, con el objetivo de evitar la ocurrencia de riesgos o desastres para los usuarios y las edificaciones contiguas.

**ARTÍCULO 317.** Para gasolineras, gaseras, en predio de cualquier medida y en cuanto a las industrias, bodegas, talleres, centros comerciales y giros similares en áreas mayores a 1,000.00 m<sup>2</sup> se obliga a presentar un dictamen de la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el estado y su correspondiente visto bueno de la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 318.** Las gasolineras y gaseras requieren del dictamen de Protección Civil del Estado y Municipal aunado al análisis de riesgo, impacto vial, impacto ambiental. Y sólo para gasolineras, se agregará un oficio y plano firmado por PEMEX.

**ARTÍCULO 319.** En caso de realizar el trámite para antenas de telefonía celular, radio frecuencia, se debe anexar una póliza de seguro de responsabilidad civil, estudio de no interferencia, la concesión y memoria de cálculo.

**ARTÍCULO 320.** Cuando el predio límite con arroyo o río, se debe presentar el vistobueno de la Comisión Nacional del Agua, debidamente afectado en su documento legal de propiedad y o en sus planos sellados y firmados.

## **TITULO OCTAVO DE LOS DICTÁMENES PREVENTIVOS**

**ARTÍCULO 321.** Si en la Matriz de usos y destinos del suelo y zonificación de las áreas urbanas y urbanizables y estacionamientos necesarios se presente un uso condicionado, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio, sus órganos técnicos o las instancias correspondientes elaborarán los dictámenes donde se fijará el tipo de condicionante aplicable, las medidas preventivas, restrictivas o compensatorias que resulten. Las condiciones serán de ocho tipos: vial, riesgo, ambiental, protección al entorno ambiental, impacto social, estabilidad estructura, protección civil e incendio.

La Secretaría de Desarrollo Sustentable por medio de las instancias correspondientes tendrá un plazo máximo de diez días hábiles para emitir respuesta a los dictámenes señalados en el párrafo anterior.

**ARTÍCULO 322.** El dictamen vial se elabora por la Dirección de Vialidad del Municipio y su objeto es determinar las medidas de seguridad para acceso y salida de vehículos de un predio; así como su integración adecuada a la vialidad del sector.

**ARTÍCULO 323.** Para el dictamen de riesgo ambiental, la dependencia responsable de Ecología del Municipio fijará las medidas preventivas a la protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 324.** Corresponderá a la dependencia responsable de Planeación Urbana del Municipio la elaboración del dictamen que determine el impacto social, procurando evitar o disminuir las perturbaciones a la comunidad en áreas habitacionales, corredores de barrio y residencial; todo ello según la intensidad de uso, horarios de trabajo, afluencia de usuarios o personal, maniobra de suministro y distribución de mercancías, entre otras.

**ARTÍCULO 325.** Por su parte, la dependencia municipal competente para supervisar el Uso de Suelo deberá emitir el dictamen de consulta social con base en lo establecido en la Ley vigente en la materia. Será la dependencia de Permisos de Construcción y Uso de Suelo del municipio quien verificará la autenticidad de las firmas de las consultas a los vecinos.

**ARTÍCULO 326.** Para el dictamen de estabilidad estructural, la dependencia responsable de Permisos de Construcción y Usos de Suelo del municipio será la encargada de emitirlo, con base en los cálculos elaborados por un

perito en estructuras y que deberá aportar el solicitante.

**ARTÍCULO 327.** Protección Civil del Municipio será quien emita los dictámenes correspondientes a la materia con el objeto de asegurar que los proyectos consideren las normas estatales y federales en la materia.

## **TITULO NOVENO PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

### **CAPITULO PRIMERO REQUERIMIENTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 328.** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, accesibilidad para las personas con discapacidad, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes, deben cumplir con los requerimientos establecidos en este título, para cada tipo de edificación y las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 329.** La superficie construida máxima permitida en los predios, será la que se determine, de acuerdo con las intensidades del Uso del Suelo y densidades máximas establecidas en el plan o en caso de no existir; lo que establece la Ley vigente.

### **CAPITULO SEGUNDO REMETIMIENTOS Y DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS CONSTRUCCIONES (ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO)**

**ARTÍCULO 330.** *En las nuevas edificaciones de tiendas y almacenes, bodegas, de servicios o industriales no nocivos; se deberá respetar una zona de amortiguamiento en una franja de terreno con un ancho mínimo de 18-dieciocho metros lineales paralelos a las colindancias a predios con usos habitacionales. Dicha franja se dispondrá dentro de los límites del predio.*

**ARTÍCULO 331.** La Secretaría establecerá los números oficiales para su área jurisdiccional, siendo los propietarios quienes lo soliciten, con la licencia de construcción.

**ARTÍCULO 332.** Los frentes de las vías públicas serán los lugares donde se establezcan los números oficiales que deberán colocarse de manera visible en la entrada de cada predio.

**ARTÍCULO 333** Antes de iniciarse una construcción, deberá verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso.

**ARTÍCULO 334.** Cuando en la autorización del uso del suelo y de la edificación se cumplió con el requerimiento de cajones por medio de un contrato de arrendamiento, en el caso de la cancelación del contrato queda sin efecto el permiso

otorgado.

Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos, que, de acuerdo a su tipología y a su ubicación, se establecen en la

siguiente tabla.

ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)		
USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CAJONES	UNIDAD BASICA DE SERVICIO	
FUNCIÓN	GENERO	CLAVE	SUB-GENERO	CANTIDAD		
3. SERVICIOS	3.1 PERSONALES	3.1.7	AGENCIA DE VIAJES *	1	40 M2 DE CONSTRUCC	
		3.1.8	ALQUILER DE SILLAS, MESAS Y LOZA	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.1.9	ALQUILER DE VEHICULOS Y PEQUEÑAS MUDANZAS	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.1.10	ALQUILER DE MUDANZAS, PLATAFORMAS Y GRUAS	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
	3.2 TALLERES	3.2.1	TALLER DE HERRERIA, CARPINTERIA, ALUMINERIA, Y TORNO *	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.3.1	APARATOS ELECTRODOMESTICOS Y DE ORCINA	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.3.2	LIMPIEZA DE ORCINAS, HOGARES E INDUSTRIA	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.3.3	MANTENIMIENTO DE JARDINES	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.3.4	REPARACION Y TAPICERIA DE MUEBLES	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
	3.3 REPARACION Y MANTENIMIENTO	3.3.5	SERVICIOS ESPECIALIZADOS (FUMIGACION, IMPERMEABILIZACION)	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.1	LAVADO Y ENGRASADO	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.2	ENDREZADO Y PINTURA	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.3	VULCANIZADORA	0	0 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.4	TAPICERIA AUTOMOTRIZ	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.5	ALINEACION, BALANCEO, VENTA Y MONTAJE DE LLANTAS, VENTA, INSTALACION Y CARGA DE ACU	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
		3.4.6	TALLER ELECTRICOS Y MECANICOS AUTOMOTRIZ AFINACION, LUBRICACION Y VERIFICACION VEHIC	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
	3.4 SERVICIOS AUTOMOTRICES	3.4.7	REPARACION Y MANTENIMIENTO DE TRAILBRES, GRUAS Y VEHICULOS PESADOS	1	60 M2 DE CONSTRUCC	
		3.5 BODEGAS	3.5.1	BODEGA DE PRODUCTOS SIN RIESGO, CENTROS DE DISTRIBUCION	1	0 M2 DE CONSTRUCC
	3.5 BODEGAS	3.5.2	BODEGA DE PRODUCTOS CON RIESGO	1	0 M2 DE CONSTRUCC	
		3.6.1	CAFE Y RESTAURANTES	1	1 MESA	
		3.6.2	REFRIGERERIA, NEVERIA, FONDA, TAQUERIA, ANTICUOS, COMIDA RAPIDA Y COMIDA PARA LLEVAR	1	1 MESA	
		3.6.3	bares y cantinas, cervecerias	1	1 MESA	
		3.6.4	RESTAURANT BAR	1	1 MESA	
	3.6 ALIMENTOS Y BEBIDAS	3.6.5	BEBIDAS PARA LLEVAR (TROPICALES)	1	1 MESA	
		3.7 ENTRETENIMIENTO	3.7.1	AUDITORIO, TEATRO, CINE, SALA DE CONCIERTOS, TEATRO AL Aire LIBRE	1	20 BUTACAS
			3.7.2	CENTRO DE CONVENCIONES	1	20 BUTACAS
			3.7.3	FERIAS O CIRCS TEMPORALES	1	30 BUTACAS
			3.7.4	AUTOCONFINA	1	1 AUTO
			3.7.5	LIENZO CHARRO, PLAZA DE TOROS, ESTADIO, VELOCEDROMO, GALGODROMO, HIPODROMO	1	20 BUTACAS
			3.7.6	AUTODROMO	1	5 M2 DE CONSTRUCC
			3.7.7	EXPOSICIONES AGRICOLAS, INDUSTRIALES Y GANADERAS	1	5 M2 DE CONSTRUCC
			3.7.8	DISCOTECAS	1	20 M2 DE CONSTRUCC
			3.7.9	CENTRO NOCTURNO, SALONES DE BAILE CON RODEO, CABARET	1	20 M2 DE CONSTRUCC
3.7.10			RENTA DE VIDEO	1	50 M2 DE CONSTRUCC	
3.7.11			RENTA DE COMPUTADORAS, CON INTERNET Y LOCUTORIOS	1	30 M2 DE CONSTRUCC	
3.7.12			VIDEOJUEGOS *	1	20 M2 DE CONSTRUCC	
3.7.13			PARQUE DE DIVERSIONES, CENTRO RECREATIVO	1	50 DE TERRENO	
3.7.14	SITIOS CON JUEGOS DE DESTREZA, HABILIDAD, SUERTE, ALEATORIOS, FUERZA Y/O INTELIGENCIA CON APUESTAS	1	50 DE TERRENO			
3.8 DEPORTES	3.8.1	GINNASIO	1	20 BUTACAS		
	3.8.2	CENTRO DE ADIESTRAMIENTO FISICO (ARTES MARCIALES, AEROBICOS)	1	20 M2 DE CONSTRUCC		
	3.8.3	CLUB DEPORTIVO, ALBERCAS, CANCHAS DEPORTIVAS, BALNEARIOS	1	20 M2 DE CONSTRUCC		
	3.8.4	BOUCHE, BILLARES, PATINAJE SOBRE RUEDAS Y HIELO	1	20 M2 DE CONSTRUCC		
	3.8.5	CAMPOS DE GOLF	1	20 M2 DE CONSTRUCC		

ESTACIONAMIENTOS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO EN ZONAS Y CORREDORES				ESTACIONAMIENTO (CAJONES POR UBS)	
USOS Y DESTINOS DEL SUELO				CAJONES	UNIDAD BASICA DE SERVICIO
FUNCIÓN	GENERO	CLAVE	SUB-GENERO	CANTIDAD	
3. SERVICIOS	3.20 EDUCACION	3.20.8	CENTROS DE INVESTIGACION Y LABORATORIOS, OBSERVATORIO METEOROLOGICO Y ASTRONOMIA	1	100 M2 DE CONSTRUCC
	3.21 CULTURA	3.21.1	SALAS DE EXPOSICIONES, MUSEOS, PINACOTECAS, CASAS DE CULTURA, BIBLIOTECAS, CENTROS C	1	80 M2 DE CONSTRUCC
		3.21.2	JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS, ACUARIOS	1	200 M2 DE TERRENO
4. INDUSTRIA	4.1 ARTESANAL	4.1.1	ELABORACION DE PASTELES, DULCES, MERMELADAS, SALSAS Y SIMILARES	0	0 M2 DE CONSTRUCC
		4.1.2	COSTURA Y BORDADO, ARTICULOS DE CERAMICA, JOYERIA Y ORFEBERIA	0	0 M2 DE CONSTRUCC
	4.2 MANUFACTURERA	4.2.1	INOFENSIVA		SEGUN TABLA
		4.2.2	MOLESTA		SEGUN TABLA
		4.2.3	DAÑINA		SEGUN TABLA
4.2.4	PELIGROSA		SEGUN TABLA		
5. ESPACIOS ABIERTOS	5.1 AREAS VERDES	5.1.1	JARDINES, PLAZAS	0	0 M2 DE TERRENO
		5.1.2	PARQUE DE DIVERSIONES, TERRESTRES Y ACUATICOS	1	20 M2 DE TERRENO
6. INFRAESTRUCTURA	6.1 PLANTAS Y ESTACIONES	6.1.2	DE ENERGIA ELECTRICA	1	200 M2 DE TERRENO
		6.1.3	DE PRENSION DE GAS, BOMBEO DE AGUA	1	200 M2 DE TERRENO
		6.1.5	DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	1	200 M2 DE TERRENO
		6.1.6	REFINERIAS	1	200 M2 DE TERRENO
		6.2.1	TANQUES DE AGUA	0	0 M2 DE TERRENO
	6.2 DEPOSITOS	6.2.2	TANQUES DE COMBUSTIBLES Y QUIMICOS, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION	1	200 M2 DE TERRENO
		6.2.1	DEPOSITOS DE DESECHOS DOMESTICOS, RELLENOS SANITARIOS	1	200 M2 DE TERRENO
		6.2.2	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA	1	200 M2 DE TERRENO
		6.2.3	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE BASURA	1	200 M2 DE TERRENO
		6.2.4	INCINERACION DE BASURA	1	200 M2 DE TERRENO

\* = USOS O DESTINOS SIN NECESIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN ZONAS H3 Y H4 ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE

SUPERFICIE DE TERRENO M2	CAJONES	M2 DE TERRENO
0-500	1	100
501- 5,000	1	250
5,001-0 MAS	1	400

as  
cantid  
ades  
de

cajones para estacionamiento de vehículos, variarán de acuerdo a estudios

correspondientes de cada zona, en lo referente a carencia actual de cajones de estacionamiento y estimación futura de demanda de los mismos.

Cualquier otra edificación no comprendida en el reglamento, se sujetarán al estudio y resolución de la autoridad municipal.

Para el caso de las áreas de locales comerciales se requerirá 1 cajón por cada 35 metros cuadrados de construcción.

Para efecto del cumplimiento de la norma de estacionamiento, no se contabilizarán como superficies construidas las áreas de estacionamiento techado (sótanos), vestíbulo, áreas destinadas a pasillos, volados y áreas de servicio.

#### **CAPITULO CUARTO REQUERIMIENTO DE HABITABILIDAD Y FUNCIONAMIENTO.**

**ARTICULO 335.** Las edificaciones deberán presentar las dimensiones y características mínimas establecidas en las normas técnicas complementarias sin menoscabo de la calidad de vida de sus habitantes.

#### **CAPITULO QUINTO REQUERIMIENTO DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 336.** Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable, suficiente para cubrir las demandas mínimas, de acuerdo a las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 337.** Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios, con el número mínimo, tipo de muebles y características que se establecen en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 338.** Las albercas públicas, contarán cuando menos, con los criterios de funcionamiento y seguridad establecidos en las normas técnicas complementarias de este reglamento.

**ARTÍCULO 339.** Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químicos-tóxicos y radiactivos, se ajustarán al presente Reglamento y a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

**ARTÍCULO 340.** Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuestos por las leyes y reglamentos aplicables.

**ARTICULO 341.** Los patios de iluminación y ventilación natural, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en las normas técnicas complementarias.

#### **TITULO DECIMO REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS**



## **CAPITULO PRIMERO**

### **CIRCULACIONES Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN**

**ARTÍCULO 342.** Es obligatorio en las edificaciones de más de cuatro viviendas y más de un piso y en las de otros usos, contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

**ARTÍCULO 343.** En las edificaciones de riesgo mayor, mencionadas en estereglamento, las circulaciones que funcionen como salidas a la vía pública o conduzcan directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda emergencia”, según el caso.

**ARTÍCULO 344.** Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles, deberán cumplir con la altura y con anchura que se indica en las normas técnicas complementarias incluyendo lo establecido para la accesibilidad de las personas con discapacidad.

**ARTICULO 345.**Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones mínimas y condiciones de diseño de las normas complementarias.

**ARTÍCULO 346.**Las rampas de peatones discapacitados que se proyecten en cualquier edificación, deberán tener una pendiente máxima de 10% con pavimentos antiderrapantes barandales en uno de sus lados por lo menos y con las anchuras mínimas que se establecen en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 347.**La salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que comunican a la vía pública o áreas exteriores, adyacentes a los accesos de uso normal, las cuales se requieren en caso de que la edificación esté en riesgo según la clasificación de este Reglamento y en las normas técnicas complementarias.

- I. No se requerirán escaleras de emergencia en las edificaciones de 9.00mts de altura cuyas escaleras de uso normal estén ubicadas en locales abiertos al exterior, en por lo menos uno de sus lados aun cuando los sobrepasen los rangos de ocupantes y superficies para edificaciones de riesgo menor contemplado en este reglamento.
- II. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio, como cocinas y bodegas; y
- III. Las puertas de la salida de emergencia deberán contar con mecanismo que permitan abrirla desde adentro mediante una operación simple de empuje.

**ARTICULO 348.** Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, las escaleras eléctricas y bandas transportadoras, deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

- I. Las edificaciones que tengan más de tres niveles o una altura mayor de 10 metros del nivel de acceso a la edificación, exceptuando las edificaciones para habitaciones unifamiliares, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros.

- II. Las escaleras eléctricas para transporte de personas, deberán cumplir con las normas técnicas y disposiciones complementarias correspondientes.

En el caso de los sistemas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, estos contarán con los elementos de seguridad para proporcionar protección al transporte de pasajeros y carga.

**ARTÍCULO 349.** Los locales destinados a cines, auditorios, teatros, salas de concierto o espectáculos deportivos, deberán garantizar la visibilidad de todos los espectadores al área en que se desarrolla la función o espectáculo, bajo las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 350.** Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones que colinden con área habitacional y que produzcan una intensidad sonora mayor a la establecida en las normas oficiales, deberán estar aisladas acústicamente de manera que reduzcan la intensidad sonora.

Los establecimientos de alimentos y bebidas y los centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor a la que las normas oficiales permiten, deberán reducir su intensidad por lo menos a 68 decibeles en cualquier dirección fuera de los linderos del predio del establecimiento.

**ARTÍCULO 351.** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos, deberán estar separadas de las peatonales regidas por las normas técnicas complementarias del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 352.** Las circulaciones verticales para los usuarios y para el personal de los estacionamientos públicos, estarán separadas entre sí, y de las destinadas a los vehículos; deberán ubicarse en lugares independientes de la zona de recepción y entrega de vehículos y cumplirán lo dispuesto para escaleras establecido en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 353.** En los estacionamientos de servicio privado, no se exigirán carriles separados, áreas para recepción y entrega de vehículos, ni casetas de control.

## **SECCION SEGUNDA PREVISIONES CONTRA INCENDIO**

**ARTÍCULO 354.** Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios.

Los equipos y sistemas contra incendios, deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual, deberán ser revisados y probados periódicamente.

El propietario deberá presentar el visto bueno de protección civil del Municipio en las edificaciones de riesgo mayor, a fin de conocer las instalaciones o equipo especiales que serán utilizados y disminuir el peligro.

**ARTÍCULO 355.** Para efectos de esta sección, las edificaciones se clasifican en:

- I. De riesgo menor, son las edificaciones de hasta 1,000 m<sup>2</sup> de construcción y

tres pisos de altura, que no manejen sustancias, materiales o productos peligrosos.

- II. De riesgo mayor, son las edificaciones de más de 1,000 m<sup>2</sup> de construcción y las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón, combustibles, explosivos o sustancias peligrosas.

El análisis para determinar los casos de excepción de esta clasificación y los riesgos correspondientes, se establecerá en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 356.** Los elementos estructurales de madera de las edificaciones de riesgo mayor deberán protegerse por medio de aislantes o retardantes al fuego que sean capaces de garantizar los tiempos máximos de resistencia al fuego.

**ARTÍCULO 357.** Las edificaciones de riesgo menor, con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta tres niveles, deberán contar en cada piso con extintores adecuados contra incendios, colocados en lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación, de tal manera que el acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a más de 30 metros.

**ARTÍCULO 358.** Las edificaciones de riesgo mayor, deberán disponer, además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

- I. Redes hidrantes que cumplan con las normas técnicas complementarias.
- II. Se practicarán simulacros de incendios en los que participen los trabajadores y, en los casos que señalen las normas técnicas complementarias del Departamento Técnico del H. cuerpo de Bomberos y de Protección Civil Municipal.

**ARTÍCULO 359.** Las edificaciones de más de tres niveles deberán contar además de las instalaciones y dispositivos señalados en esta sección, con sistemas de alarmas visuales y sonoros contra incendios, dependientes entre sí.

El control de estos sistemas, deberán localizarse en lugares visibles desde las áreas de trabajo de la edificación y su número al igual que el de los dispositivos de alarma será fijado por Protección Civil Municipal.

Los equipos de extinción de fuego, deberán someterse a las disposiciones técnicas oficiales expedidas por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 360.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y, en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra en sí, como a las colindancias bodegas, almacenes y oficinas.

El equipo de extinción deberá de ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales letreros o símbolos claramente visibles y de ser posible usando la simbología internacional.

**ARTÍCULO 361.** Los elevadores para público en las edificaciones contarán

conletreros visibles desde el vestíbulo de acceso caso de incendios: “utilice la escalera”.

Las puertas de los cubos de escalera deberán contar con letreros en ambos lados con la leyenda escrita “esta puerta debe permanecer”.

**ARTÍCULO 362.** Las chimeneas se proyectarán de tal manera que los humos y gases sean conducidos por un ducto directamente al exterior, en la parte superior de la edificación. Se diseñarán de tal forma que periódicamente puedan ser deshollinadas o limpiadas.

**ARTÍCULO 363.** La clasificación en edificaciones de riesgo mayor, deberán estar avalados por un corresponsable en instalaciones en el área de seguridad contra incendios, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

**ARTÍCULO 364.** Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte la autoridad Municipal.

### **SECCION TERCERA DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN**

**ARTÍCULO 365.** Los locales destinados a la guarda y exhibición de animales y las edificaciones de deportes y recreación, deberán contar con rejas, mallas y desniveles para protección al público, en el número, dimensiones mínimas, condiciones de diseño y casos de excepción que establezcan las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 366.** Los aparatos mecánicos de ferias deberán contar con rejas obarreras establecidas por la normatividad correspondiente a fin de garantizar la seguridad y operación correcta.

**ARTÍCULO 367.** Los locales destinados al depósito o venta de explosivos y combustibles, deberán cumplir con lo que establezcan las normas técnicas complementarias, las autoridades que correspondan al tipo de explosivo o combustibles, y la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos.

**ARTÍCULO 368.** Las edificaciones, deberán estar equipadas con sistemas de pararrayos en los casos y bajo las condiciones que indique el Municipio

**ARTÍCULO 369.** Los vidrios, ventanas, cristales y espejos de piso a techo, en cualquier edificación, contarán con barandales y manguetas a una altura de 0.90 metros del nivel del piso, diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; o estarán protegidos con elementos que impidan el impacto del público contra ellos.

**ARTÍCULO 370.** Las albercas públicas presentarán al Municipio la responsiva de mantenimiento y funcionamiento del lugar, así como el cumplimiento de las normas técnicas complementarias.

### **SECCION CUARTA REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

**ARTÍCULO 371.** Las edificaciones que se proyecten en zonas de patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la federación, del estado o de los Municipios,

deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Educación Pública del Estado y el Municipio.

**ARTÍCULO 372.** Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones, siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de soleamiento; que los reflejos de los rayos solares no provocarán en ninguna época del año ni hora del día deslumbramientos peligrosos o molestos en edificaciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de edificaciones vecinas.

**ARTÍCULO 373.** Las fachadas de colindancia de las edificaciones de cinco niveles o más, que formen parte de los parámetros de patios de iluminación y ventilación de edificaciones vecinas, ubicadas en zonas urbanas habitacionales, deberán tener acabados de colores anti reflejantes.

## **TITULO DECIMO PRIMERO INSTALACIONES**

### **SECCION PRIMERA INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**

**ARTICULO 374.** Este Reglamento a través de sus dependencias correspondientes, exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y re uso de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas Oficiales aplicables, obligando a tener separadas las instalaciones en aguas pluviales y negras para su uso, aprovechamiento o desalojo.

**ARTÍCULO 375.** Las descargas sanitarias deberán contar con una conexión conductoy con la conexión trampa para que se mantenga el cierre hidráulico que evite la penetración de olores y de algún gas peligroso hacia los espacios arquitectónicos.

**ARTÍCULO 376.** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria, que se realicen en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga la Autoridad Municipal competente en el ramo, para cada caso.

**ARTÍCULO 377.** Queda prohibido el uso de gárgolas, canales o extractores y todo tipo de aditamento que descarguen agua o chorro fuera de los límites propios de cada predio sobre la calle, drenaje pluvial, banquetas o cauces de ríos o arroyos.

**ARTÍCULO 378.** En las zonas en donde no existan red de drenaje sanitario se autorizará el uso de fosas sépticas de proceso bioenzimáticos de transformación rápida siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

A las fosas sépticas descargarán, únicamente, las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de las aguas residuales la autoridad determinará el sistema de tratamiento de agua a instalar.

**ARTÍCULO 379.** La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán de contar con trampas de grasa registrables; los talleres de reparación de vehículos de gasolineras, y comercios que manejen exceso de grasas, para ello contarán en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual, antes de conectarlas a colectores públicos.

**ARTÍCULO 380.** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la conexión con dicha red.

## **SECCION SEGUNDA INSTALACIONES ELECTRICAS**

**ARTÍCULO 381.** Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y a las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 382.** Las edificaciones de salud, recreación comunicaciones y transporte tendrán sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático para iluminar pasillos salidas vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes salas de curaciones operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia en los niveles de iluminación establecidas en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 383.** Las edificaciones destinadas a estacionamientos públicos deberán contar con sistemas de iluminación permanente y de emergencia según las normas técnicas complementarias.

## **SECCION TERCERA INSTALACIONES DE COMBUSTIBLE, TELEFÓNICAS Y DE APARATOS O DUCTOS PARA CLIMAS.**

**ARTÍCULO 384.** Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles cumplirán con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 385.** Las edificaciones que requieren instalaciones telefónicas cumplirán con lo que establezcan las normas técnicas de la empresa u organismos que preste el servicio con el visto bueno del Municipio.

**ARTÍCULO 386.** Las edificaciones que requieran la instalación de aparatos o ductos de aire lavado o climas cumplirán con las disposiciones establecidas con las autoridades competentes, así como con las normas técnicas complementarias. Así mismo se prohíbe dichas instalaciones fuera de los límites del predio.

## **TITULO OCTAVO SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

## **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 387.** Este título, contiene los requisitos mínimos que deben cumplirse en el proyecto, ejecución y mantenimiento de una edificación, para lograr un nivel de seguridad adecuado contra fallas estructurales, así como un comportamiento estructural aceptable en condiciones normales de operación. El director responsable de obra o el corresponsable de seguridad estructural, deberán incrementar las medidas de seguridad, cuando las condiciones lo requieran.

La documentación requerida del proyecto estructural, cumplirá con lo previsto en este Reglamento.

Todas las modificaciones, adición o interpretación de los planos estructurales, deberá ser aprobada por el director responsable de obras y por el corresponsable de la seguridad estructural, en su caso. Deberán elaborarse planos que incluyan las modificaciones significativas del proyecto estructural que se hayan aprobado y realizado.

Las disposiciones de este título, se aplicarán tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones a que se refiere este Reglamento.

Para puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en algunos aspectos de las contenidas en este título. Los procedimientos de revisión de la seguridad para cada uno de estos casos serán aprobados por las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 388.** Las normas técnicas que se indican en este Reglamento, definirán los requisitos mínimos específicos de ciertos materiales y sistemas estructurales, así como los procedimientos de diseño para las acciones permanentes, variables y accidentales.

**ARTÍCULO 389.** Para los efectos de este título, las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A: Construcciones cuya falla estructural podría causar la pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales importantes, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales, escuelas, estadios, templos, salas de espectáculos y hoteles que tengan salas de reunión que puedan alojar más de 200 personas, gasolineras, depósitos de sustancias inflamables o tóxicas, terminales de transporte, estaciones de bomberos, subestaciones eléctricas y centrales telefónicas y de telecomunicaciones, archivo y registros públicos de particular importancia a juicio del gobierno del estado, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso y.
- II. Grupos B: Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A.
- III. Grupo C: las construcciones u obras especificadas en el artículo 41 de este

Reglamento.

## **CAPITULO SEGUNDO CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES**

**ARTÍCULO 390.** El proyecto arquitectónico de preferencia, permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establecen las normas técnicas incluyendo la accesibilidad de las personas con capacidades diferentes.

**ARTÍCULO 391.** Los acabados, recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en el exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por el director responsable de obras y por el corresponsable en seguridad estructural en su caso.

**ARTÍCULO 392.** Cuando se vaya a colocar un anuncio, este deberá registrarse por el Reglamento de anuncios municipal vigente.

## **CAPITULO TERCERO CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL**

**ARTÍCULO 393.** Toda estructura y cada una de sus partes, deberán diseñarse para cumplir con los requisitos básicos siguientes:

- I. Tener seguridad adecuada contra la aparición de todo estado límite de falla posible ante las combinaciones de acciones más desfavorables que puedan presentarse durante su vida esperada y;
- II. No rebasar ningún estado límite de servicio ante combinaciones de acciones, que correspondan a condiciones normales de operaciones.
- III. En las normas técnicas se establecen los estados de límite de falla más importantes para cada material, tipo de estructura y su aplicación.
- IV. En las construcciones comunes la revisión de los estados límite de deformaciones se considera cumplida si se comprueba que no exceden los valores dispuestos en las normas técnicas correspondientes.

**ARTÍCULO 394.** En el diseño de toda estructura, se tomarán en cuenta los efectos de las cargas muertas, de las cargas vivas y del viento. Las intensidades de estas acciones que deben considerarse en el diseño y la forma en que se calculen sus efectos. La manera en que deben combinarse su efecto, se establece en las normas técnicas complementarias.

**ARTÍCULO 395.** Cuando deba considerarse en el diseño el efecto de acciones, cuyas intensidades no estén especificadas en este Reglamento, ni en sus normas técnicas complementarias, estas intensidades deberán establecerse siguiendo procedimientos aprobados por la dependencia correspondiente del Municipio.

## **CAPÍTULO CUARTO OBRAS PROVISIONALES Y MODIFICACIONES**

**ARTÍCULO 396.** Las obras provisionales, como tribunas para eventos especiales, pasos de carácter temporal para peatones o vehículos, durante la



construcción de obras viales o de otro tipo, tapias, obras falsas y cimbras, deberán proyectarse para cumplir los requisitos de seguridad de este reglamento y las que señale el Municipio.

**ARTÍCULO 397.** Las modificaciones de construcciones existentes que impliquen una alteración en su 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 los requisitos de seguridad de este Reglamento.

## **TITULO NOVENO REQUISITOS DE SEGURIDAD PARA LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**

### **CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 398.** Una copia de los planos registrados y la licencia de construcción, deberá conservarse en las obras durante la ejecución de éstas y estar a disposición de los supervisores de la autoridad competente.

Durante la ejecución de una obra, se tomarán las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones 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 399.** Los materiales de construcción y los escombros de las obras, podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento y permitir el paso peatonal, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad competente, para cada caso.

**ARTÍCULO 400.** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse en la vía pública, durante los horarios que fije el Municipio y con apego a lo que disponga al efecto el reglamento de tránsito correspondiente.

**ARTÍCULO 401.** Los escombros, excavaciones y cualquier otro obstáculo para el tránsito en la vía pública, originados por obras públicas o privadas, serán protegidos con barreras, y 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 402.** Los propietarios están obligados a reparar, por su cuenta, las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, el Municipio ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 403.** Los equipos electrónicos en instalaciones provisionales, utilizados durante la obra, deberán cumplir con el Reglamento correspondiente.

**ARTÍCULO 404.** Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida, por cualquier causa, por más de sesenta días naturales, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas y a clausurar los huecos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

**ARTÍCULO 405.** Cuando se interrumpa una excavación, se tomarán las precauciones necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las construcciones y predios colindantes o las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado.

Se tomarán también las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación, mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes.

## **CAPITULO SEGUNDO SEGURIDAD E HIGIENE EN LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 406.** Durante la ejecución de cualquier construcción, el director responsable de obras o en su caso el propietario de la misma, 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; con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y las disposiciones preventivas de accidentes de trabajo.

**ARTÍCULO 407.** Durante las diferentes etapas de construcción de cualquier obra, 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 obra en sí, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción de fuego deberá ubicarse en lugares estratégicos de fácil acceso y en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan ocasionar incendio y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles. Los extintores 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 408.** Los trabajadores deberán usar los equipos de protección personal, en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento general de seguridad e higiene en el trabajo.

**ARTÍCULO 409.** En las obras de construcción, deberán proporcionar a los trabajadores: servicios provisionales de agua potable y de un sanitario portátil, o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantenerse permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.

**ARTÍCULO 410.** En la ejecución de cualquier construcción quedarán las medidas de seguridad, bajo la supervisión de Protección Civil Municipal.

## **CAPÍTULO TERCERO EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES**

**ARTÍCULO 411.** Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones, se observarán las disposiciones de este Reglamento, así como las

normas técnicas complementarias de cimentaciones para que no resulten afectados los predios vecinos y las construcciones, ni servicios públicos.

**ARTÍCULO 412.** Si en el proceso de una excavación, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, tubería de PEMEX, gas, drenaje y otras redes de infraestructura se deberá notificar el hallazgo a la autoridad correspondiente.

**ARTÍCULO 413.** El uso de explosivos en excavaciones, quedará condicionado a la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional y a las restricciones y elementos de protección que ordene esta Secretaría y el Municipio.

#### **CAPITULO CUARTO DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN LAS OBRAS**

**ARTÍCULO 414.** Los dispositivos empleados para transporte vertical de personas o de materiales durante la ejecución de las obras, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad.

Sólo se permitirá transportar personas en las obras por medio de elevadores, cuando estos hayan sido diseñados, construidos y montados con barandales, freno automático que evite la caída libre y guía en toda su altura que eviten el volteo, así como con todas las medidas de seguridad adecuadas, sujetándose a lo que indican las normas técnicas complementarias de este Reglamento.

#### **CAPITULO QUINTO FACHADAS**

**ARTÍCULO 415.** Es obligación del propietario o poseedor del inmueble, tener y conservar en buenas condiciones las fachadas de las edificaciones.

**ARTÍCULO 416.** Los propietarios de las edificaciones, deberán conservar y exhibir, cuando sean requeridos por las autoridades, los permisos, planos y memoria de diseños que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

#### **TÍTULO DÉCIMO CUARTO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE OBRA**

##### **CAPÍTULO ÚNICO DE LAS AMPLIACIONES**

**ARTÍCULO 417.** Las obras de ampliación, podrán ser autorizadas si el Plan permite el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo.

**ARTÍCULO 418.** Las obras cumplirán con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana.

**ARTÍCULO 419.** Las obras no sobrepasarán nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de la toma, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

## **TITULO DECIMO QUINTO VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

### **CAPITULO PRIMERO GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 420.** Todo inmueble consignado como vía pública en algún plano o registro oficial existente en cualquiera de las dependencias del Municipio, en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al propio Municipio. Los inmuebles que con un plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, se considerarán solo por este hecho, como uso del dominio público del propio municipio, en la forma establecida por las leyes aplicables.

### **CAPITULO SEGUNDO USO DE LA VÍA PÚBLICA**

**ARTÍCULO 421.** Se requiere autorización expresa de la Secretaría y/o la Dirección, para realizar en la vía pública, ocupando parcial o totalmente su superficie, subsuelo o espacio aéreo, obras, excavaciones, construcciones, instalaciones, modificaciones o reparaciones públicas o privadas, así como para depositar o colocar en ella, materiales u objetos, salvo en los casos que este Reglamento menciona.

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 en base del programa de obra que presente el interesado.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o al pago de su importe, cuando la Secretaría las realice. En ambos casos la Secretaría solicitará una garantía que el Municipio asigne, hasta recibir a su entera satisfacción los trabajos realizados.

**ARTÍCULO 422.** No se autorizarán a los particulares el uso de la vía pública, en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósito de basura y otros desechos; y
- V. Para fines contrarios al interés público, según las leyes, reglamentos y disposiciones de observancia general.

**ARTÍCULO 423.** Los permisos o concesiones que la autoridad Municipal otorgue para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o

cualesquiera otros bienes de usos comunes o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general de cualesquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

**ARTÍCULO 424.** Toda persona que ocupe con obras, instalaciones, materiales ocualquier tipo de bien en la vía pública, estará obligada a retíralos por su exclusiva cuenta, cuando la autoridad lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.

En los permisos o concesiones se indicará el plazo para retirar las obras, instalaciones, materiales o cualquier otro tipo de bien a que se hace referencia. En caso contrario, la autoridad efectuará el retiro a costa del permisionario o concesionario.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia de este capítulo.

**ARTÍCULO 425.** En casos de fuerza mayor las empresas de servicios públicos podránejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente en un plazo de 3 días hábiles, a partir de aquél en que se inicien las obras mencionadas en el convenio establecido.

Cuando la autoridad tenga necesidad de retirar dichas obras, el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.

**ARTÍCULO 426.** La autoridad Municipal dictará las medidas administrativas necesariaspara mantener, obtener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con las disposiciones aplicables.

**ARTÍCULO 427.** El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones oinstalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas.

## **TITULO DECIMO SEXTO CAPITULO I**

### **AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 428.** 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 Programa de Desarrollo Urbano y este Reglamento.

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

- I. Factibilidad de uso de suelo, que se tramitará para todo el proyecto.

- II. Fijación de lineamientos urbanísticos generales, que se tramitará para todo el proyecto.
- III. Proyecto urbanístico, que se tramitará para todo el proyecto.
- IV. Proyecto ejecutivo, que se tramitará de manera sucesiva por cada una de las etapas a desarrollar, debiendo contar con licencia de construcción e inscripción catastral.
- V. Autorización de ventas, en caso de estar sujeta al régimen de propiedad en condominio.
- VI. Las autorizaciones a que se refieren las fracciones I, II y III tendrán vigencia durante todas las etapas.

**ARTÍCULO 429.** Las superficies de suelo que sean cedidas al Municipio para destinos y equipamiento urbano público deberán cumplir con lo establecido en los artículos 201 y 202 de la Ley, para tal efecto, la Autoridad emitirá un Dictamen de Cesión de Áreas, en la que se funde y motive la determinación del área correspondiente, la ubique en un plano y precise el destino, especificando el equipamiento que tendrá. Asimismo, informará a la dependencia responsable del registro catastral y patrimonial, a fin de que pueda ser incluida en el inventario de bienes inmuebles municipales.

**ARTÍCULO 430.** El fraccionamiento y la urbanización del suelo se desarrollarán en las siguientes etapas:

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

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

**ARTÍCULO 431.** 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 Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- IV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.
- V. Poder Notariado en original e identificación oficial del apoderado (en su caso).
- VI. Plano vigente de localización del predio, referido 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, Geofísico, Hidrológico y Geotécnico en zonas de alto o muy alto riesgo según el atlas de riesgo del estado, o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional.
- XIV. Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos.

- XV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XVI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 432.** Para obtener autorización de lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Autoridad los documentos que señalan la Ley y, además, los siguientes:

- I. Copia simple de la Autorización de Factibilidad del fraccionamiento.
- II. Dos planos del polígono presentado en la etapa de factibilidad.
- III. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- IV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- V. Certificado de libertad de gravamen del predio con no más de 90 días de anterioridad.
- VI. Poder especial para actos de dominio, según sea el caso
- VII. Plano de localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del programa de desarrollo urbano vigente, cuando proceda indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos que atraviesen y colinden con el predio.
- VIII. Acuerdo de factibilidad de Agua potable y Drenaje Sanitario, Drenaje Pluvial otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.
- IX. Acuerdo de factibilidad del servicio de energía eléctrica, otorgado por la Comisión Federal de electricidad.
- X. 6 fotografías que muestren la situación actual del predio.
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 433.** 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 Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- IV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.



- V. Copia de las autorizaciones de factibilidad y lineamientos generales del fraccionamiento.
- VI. Cuatro copias del Plano con el diseño urbano del predio que indique: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo.
- VII. Plano topográfico donde se ubiquen los árboles que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte; así como la identificación de las cañadas, su delimitación y su protección.
- VIII. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio referidas en un croquis en planta.
- IX. Archivos electrónicos del proyecto referenciados a la red geodésica municipal.
- X. Estudio de impacto vial del proyecto, en original y copia.
- XI. Estudio hidrológico e hidráulico, en original y copia.
- XII. Dictamen de impacto ambiental, en los casos en que lo requiere la Ley y los Reglamentos aplicables.
- XIII. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- XIV. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 434** Para obtener la autorización del plano de rasantes de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar a la Autoridad y la Secretaría de Obras Públicas 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 inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- IV. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público.
- V. Copia de la autorización del proyecto urbanístico.

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

**ARTÍCULO 435.** Los requisitos para obtener la autorización de proyecto ejecutivo de un fraccionamiento, son los siguientes:

- I. Solicitud de autorización del proyecto ejecutivo;
- 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. Acreditar que está al corriente en el pago del impuesto predial con el tarjetón correspondiente;
- VI. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- VII. Avalúo Catastral;
- VIII. Copia del acuerdo de autorización del plano de rasantes;
- IX. Copias de los proyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gas, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial, autorizados por las dependencias públicas correspondientes;
- X. Convenios de aportación con las dependencias que administran los servicios públicos;
- XI. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos elaborado por institución, asociación o laboratorio reconocidos;

- XII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que esté sujeto el predio;
- XIII. Programa y presupuesto de obra;
- XIV. Acreditar la personalidad jurídica, debiendo, además, firmar los planos y presupuestos los propietarios o apoderados, así como los peritos responsables;
- XV. Los planos y presupuestos deberán ir firmados por el propietario o apoderado legal y el director responsable de obra; y,
- XVI. Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**ARTÍCULO 436.** La modificación del proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, pudiendo ser estos dos últimos en un solo trámite, deberá ajustarse a las condiciones que establece la Ley y el interesado deberá acompañar a su solicitud de modificación, los siguientes documentos:

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

**ARTÍCULO 437.** 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;

- II. Copia del acuerdo de autorización del proyecto ejecutivo y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Título que acredite la propiedad del predio;
- IV. Certificado de gravamen y autorización del acreedor o de libertad de gravamen;
- V. Proposición de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras se le trazarán en el proyecto ejecutivo;
- VI. Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- VII. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- VIII. Documento que acredite la personalidad con facultades para actos de dominio, de conformidad con esta Ley;
- IX. Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones a que se refiere el artículo 143 de la Ley de desarrollo urbano en vigencia; y
- X. 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.
- XI. Comprobante del pago del impuesto predial sin adeudos.
- XII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 438.** Cuando se solicite prórroga o reducción de las garantías, deberá:

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

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

**ARTÍCULO 439.** En los supuestos de terminación de obra, liberación de garantías y municipalización, el interesado deberá entregar a la Autoridad los documentos que establece la Ley.

**ARTÍCULO 440.** 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 441.** Para los efectos de recepción de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

- I. Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II. Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Fianza suficiente a favor del Municipio la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y que garantice por un término de tres años, la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y sistema para el manejo integral de aguas pluviales;
- IV. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;
- V. Documento que acredite la personalidad jurídica;
- VI. Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos operadores de los servicios de infraestructura; y
- VII. Las que señalen las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

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

- I. Solicitud de municipalización del fraccionamiento;
- II. Copia de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- III. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y,
- IV. Las demás disposiciones de carácter general que al efecto expidan los Ayuntamientos.

**ARTÍCULO 443.** Para el supuesto de que exista un fraccionamiento que se hubiere desarrollado sin contar con las debidas autorizaciones, se podrá solicitar a la Autoridad su regularización, en los casos en que la ley lo permita, cumpliendo con los requisitos legales y presentando, además, y comprobando que el mismo tiene

más de 10 años en dicha situación irregular y la documentación siguiente:

- I. Solicitud de autorización de municipalización del fraccionamiento, firmada por el interesado.
- II. Título de propiedad del predio, debidamente registrado.
- III. Certificado de Libertad de Gravámenes o en caso de presentar gravamen, con la firma de autorización del acreedor.
- IV. Documento que acredite la personalidad, en caso de que el interesado sea persona moral, presentando asimismo copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, identificaciones del apoderado y poderdante.
- V. Convenio de regularización de la tenencia de la tierra, celebrado entre el organismo promotor y el propietario del predio.
- VI. Fotografías de la situación actual del predio.
- VII. Avalúo Catastral.
- VIII. Censo de los ocupantes.
- IX. Documento original donde conste la Factibilidad vigente de Servicios de  
X. 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. 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.
- XIV. 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. Geo referenciado en coordenadas UTM.
- XV. Plano de habilitación de áreas municipales.
- XVI. 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.
- XVII. Comprobante de pago del impuesto predial sin adeudos.
- XVIII. Comprobante de pago de derechos municipales correspondiente.
- XIX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el

Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO II**

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

**ARTÍCULO 444.** 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.
  - B. 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;
  - C. 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,
  - D. 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 445.** 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 446.** La certificación de alineamiento tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales contados a partir del día siguiente de su expedición.

**ARTÍCULO 447.** La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3 años contados a partir de su expedición, no se ejerce el derecho por ella conferido.

**ARTÍCULO 448.** La autorización o la licencia de construcción de conjunto urbano tendrá una vigencia de 3 años, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.

**ARTÍCULO 449.** La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

**ARTÍCULO 450.** La autorización para fusionar, subdividir, relotificar y en su caso parcelar un predio tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTÍCULO 451.** La licencia para efectuar una demolición tendrá la vigencia que la Autoridad estime necesaria para efectuar el proyecto propuesto, término que no podrá ser mayor a 6 meses.

## **TÍTULO DECIMO SEPTIMO INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, INFRACCIONES, MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES**

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

**ARTÍCULO 452.** Corresponde a la Autoridad la vigilancia del cumplimiento de la Ley, este Reglamento, los programas de Desarrollo Urbano Municipal, de centros de población y parciales en el territorio Municipal.

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



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

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

**ARTÍCULO 453.** 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.

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

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

**ARTÍCULO 454.** 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 455.** 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 456.** En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del visitado o de la persona con quien se entiende la diligencia.
- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población.
- III. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó.
- IV. Si cuenta con las licencias u autorizaciones correspondientes otorgadas por la autoridad competente deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado, en caso contrario expresarlo en el acta.
- V. Describir los hechos o abstenciones, usos de suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita, en caso de obras o construcciones se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción.
- VI. Si con la ejecución de los trabajos se generan o pudieran generar riesgos, describir los mismos en el acta.
- VII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección.
- VIII. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia.
- IX. Nombre y domicilio de los testigos.
- X. Declaración del visitado, si quisiera hacerla.
- XI. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Se entregará copia del acta al interesado o a la persona que atiende la diligencia. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

**ARTÍCULO 457.** 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 458.** Los visitados a quienes se haya levantado acta de inspección podrán formular observaciones en el acto de la diligencia.

## **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**ARTÍCULO 459.** 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 460.** 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 461.** Dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento, sin perjuicio de que la Autoridad confirme lo que se le ha informado u ordene verificar el cumplimiento de su resolución.

**ARTÍCULO 462.** Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Autoridad podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia.

**ARTÍCULO 463.** 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 464.** 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 465.** Para los efectos de este Reglamento se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones tanto públicas como privadas.

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

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

En materia de aplicación, ejecución de medidas de seguridad y de sanciones los Municipios serán responsables de elaborar los reglamentos o disposiciones administrativas correspondientes.

**ARTÍCULO 466.** 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.
- XII. Inmovilización y aseguramiento de materiales que no cumplan con los parámetros autorizados por la Normatividad Oficial Mexicana en materia de construcción.
- XIII. Las demás que señalan otras Leyes.

**ARTÍCULO 467.** 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 468.** Para la aplicación de medidas de seguridad y sanciones que establece esta Reglamento, las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto.

**ARTÍCULO 469.** Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en este Capítulo y serán sujetos responsables:

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

**ARTÍCULO 470.** Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. En su caso, el o los profesionistas que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan.
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario o poseedor del inmueble de que se trate, a responder de algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.
- V. Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, que determine la autoridad.

#### **CAPÍTULO IV INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 471.** La violación de la Ley, el Plan o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

La violación por parte de cualquier servidor público a la Ley, el Plan o de este Reglamento, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Son conductas violatorias e infracciones las siguientes:

- I. Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y/o excavación o cualquier obra, sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente; o realizarla por la persona distinta a quien obtuvo la licencia o autorización, así como quien transfiera dicha licencia o autorización;
- II. Realizar sin permiso o autorización construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común;
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello o cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% y ello sea prohibido por la Ley;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma, sin haberse obtenido su prórroga;
- V. Continuar realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente.
- VI. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;
- VII. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;
- VIII. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la imposición de una sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente;
- IX. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones del Reglamento, la Ley, el Plan y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor su conducta violatoria;
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de veladores o vigilantes, esto tratándose de edificaciones con usos habitacionales o comerciales al por menor superiores a los 70.00 m<sup>2</sup> de construcción, industriales y con otros usos.
- XI. Cuando no se respete o se obstaculice la circulación peatonal, los espacios públicos, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;

- XII. Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, uso del suelo, uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría o autoridad competente;
- XIV. Cuando no se respete la densidad o cualquiera de los lineamientos o sus variaciones legalmente autorizadas relativas a:
  - A. Coeficiente de utilización de suelo;
  - B. Coeficiente de ocupación del suelo;
  - C. Coeficiente de absorción y área verde;
  - D. Alturas;
  - E. Remetimientos;
  - F. Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales; y
  - G. Área de maniobra de estacionamiento.
- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos que sean competencia del Municipio establecidos en este Reglamento y Reglamento de Ecología vigente. Asimismo, cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental;
- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio, sin autorización de la Secretaría y/o Instancia Municipal competente en caso de que se requiera por este Reglamento;
- XVII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;
- XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones del Reglamento o el Plan que no hayan sido contempladas en los presentes incisos;
- XIX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a los autorizados en términos del Reglamento o el Plan;
- XX. Cuando el responsable de las obras o su propietario no efectúe las restauraciones de las capas de suelo y sus coberturas vegetales afectadas, concluido el término concedido para ello;
- XXI. Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos y/o cuando se deposite

escombro o materiales para construcción en calles, banquetas, vías públicas o cual área de utilización pública, cuando ya haya prescrito la autorización para hacerlo;

- XXII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material;
- XXIII. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública;
- XXIV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y éstas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Protección Civil Municipal;
- XXV. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante, el apercibimiento que se le notifique;
- XXVI. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona protegida con carácter de centro histórico descritas en el Plan, por este Reglamento y por el catalogo del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- XXVII. Cuando se obstruya o reencauce cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien, cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales o, en general, no se respeten las disposiciones para evitar o minimizar los riesgos hidrometeorológicos, en términos de la Ley y el Reglamento;
- XXVIII. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un lote, predio o edificación colindante;
- XXIX. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante o cuando se obstruya el paso pluvial;
- XXX. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones dentro del término establecido en este Reglamento;
- XXXI. No tener a la vista una copia de la licencia, o una lona de un metro por un metro que describa el tipo de edificación, los metros cuadrados de construcción, las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento, así como no tener en el lugar de la obra los planos de construcción autorizados conforme al Reglamento;
- XXXII. Cuando la edificación u obra no cumpla con los lineamientos relativos a la prevención de riesgos, accidentes, incendios, siniestros, seguridad, salidas de emergencia y protección.



- XXXIII. Cuando se edifique una obra con especificaciones distintas a las contenidas en la licencia, planos y proyectos aprobados, sin previa autorización de la autoridad competente;
- XXXIV. Establecer o cambiar el uso del suelo o uso de edificación de un lote, predio, inmueble o edificación, sin previa autorización;
- XXXV. Ampliar o adicionar usos del suelo o usos de edificación, distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;
- XXXVI. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas fuera de los autorizados;
- XXXVII. Para cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

## **CAPÍTULO V SANCIONES**

**ARTÍCULO 472.** Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Son sanciones aplicables a los propietarios, responsables y/o infractores de las disposiciones de la Ley, Plan y Reglamento, según corresponda:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones y demás obras;
- IV. Suspensión temporal o definitiva, parcial o total, de trabajos o servicios;
- V. Prohibición de actos de utilización;
- VI. Revocación de las licencias o autorizaciones;
- VII. Demolición, retiro de instalaciones, y/o restablecimiento de las cosas a un estado igual o similar al que se encontraban con anterioridad a los hechos y
- VIII. Arresto administrativo en términos de la Ley.

En el caso que un mismo hecho, acto u omisión que constituya dos o más infracciones se castigará la infracción cuya sanción sea la mayor de las infracciones aplicables.

**ARTÍCULO 473.** La autoridad competente podrá imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que crea conveniente, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la

responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

El plazo de prescripción para el ejercicio del procedimiento administrativo para la determinación de infracciones y aplicación de sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la infracción. Este plazo se suspenderá cuando se interpongan medios de defensa en contra de los actos que deriven de este procedimiento, desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa hasta que se dicte la resolución definitiva de los mismos.

**ARTÍCULO 474.** En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate en tiempo y forma con las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras o instalaciones, según corresponda.

**ARTÍCULO 475.** La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 467 del Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

**ARTÍCULO 476.** Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Plan, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el salario mínimo vigente en el área geográfica en donde se ubica el municipio.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique una o más de las medidas de seguridad o sanciones previstas en este Reglamento.

**ARTÍCULO 477.** El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones, ni la obligación de cumplir con lo estipulado en la Ley, el Reglamento, el Plan y/o la(s) licencia(s) y autorización(es) correspondientes; y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización de que se trate.

***Las sanciones y medidas de seguridad serán sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que puedan estar sujetos.***

**Artículo 478.** Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 470 de este Reglamento, serán las siguientes:

I. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción I del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.1 contenida en esta fracción.

Para el presente caso, además de la multa, se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente. En caso de no obtener la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

TABLA 467.I

CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR	USO:	USO: COMERCIO AL POR
-----------	-------------------------------	------	----------------------

	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR						MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS					
METROS CUADRADOS												
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS												
FRACCION I DEL ARTICULO 470	50 a 99	100 a 149	150 a 299	300 a 599	600 a 1,199	1,199 a 2,000	100 a 299	300 a 799	800 a 1,199	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199

II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción II del artículo 470 de este Reglamento se le sancionará con multa la que se determina, según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.II contenida en esta fracción.

TABLA 467.II												
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR			USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS		
METROS CUADRADOS												
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS												
FRACCION II DEL ARTICULO 470	50 a 99	100 a 149	150 a 299	300 a 599	600 a 1,199	1,199 a 2,000	100 a 299	300 a 799	800 a 1,199	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199

Se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción III del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa la que se determina según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.III contenida en esta fracción.

**Se ordenará también la demolición total de las mismas.**

TABLA 467.III												
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR			USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS		
METROS CUADRADOS												
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS												
FRACCION III DEL ARTICULO	50 a 99	100 a 149	150 a 299	300 a 599	600 a 1,199	1,199 a	100 a 299	300 a 799	800 a 1,199	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199

470					2,000							
-----	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	--	--	--

IV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IV del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa de 250 a 2,000 cuotas. Se ordenará también la suspensión total de las obras, hasta en tanto se obtenga prórroga de la licencia o autorización correspondiente.

V. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción V del artículo 470 del Reglamento, tratándose de construcciones u obras, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.V contenida en esta fracción.

***En este caso y de ser necesario se podrá girar la orden de clausura de establecimiento, suspensión o demolición de obra y demás medidas de seguridad que autoridad establezca.***

**TABLA 467.V**

CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR			USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS		
	METROS CUADRADOS											
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS												
FRACCION V DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,399	1,400 a 2,000	300 a 399	400 a 799	800 a 1,199	600 a 799	800 a 1,399	1,400 a 2,000

VI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VI del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

VII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 20,000 cuotas por cada ocasión.

VIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VIII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con usos de suelo habitacional multifamiliar y comercio al por menor se le sancionará con multa de 1,000 a 2,000 cuotas por cada ocasión y en el casos de inmuebles con uso de suelo de comercio al por mayor, industrial y con otros usos se le sancionará con multa de 2,000 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

IX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IX del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de

suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.

X. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción X del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa de 100 cuotas por cada ocasión.

XI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XI del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa de 200 cuotas por cada ocasión; y en caso de reincidencia una sanción de 400 cuotas por cada ocasión. **En este caso se podrá girar orden de remoción o demolición total de ser necesarias.**

XII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 1,000 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con usos de suelo habitacional multifamiliar y comercio al por menor se le sancionará con multa de 1,500 a 3,000 cuotas por cada ocasión y en el casos de inmuebles con uso de suelo de comercio al por mayor, industrial y con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 24,000 cuotas por cada ocasión; además de una suspensión del trámite por un período de 6 meses. Lo anterior con independencia de las penas y demás sanciones que establezcan otros ordenamientos legales. Se aplicará también la suspensión de las obras o la demolición, según estime conveniente la autoridad competente.

XIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467.XIII contenida en la siguiente fracción. Se aplicará también la suspensión de las obras; si la autoridad lo estima pertinente, se ordenará la demolición de las mismas.

**Tratándose de uso de edificación o de uso del suelo, se ordenará la clausura del inmueble o bien se restituya el uso del mismo conforme a su uso antes autorizado.**

TABLA 467.XIII							
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						
METROS CUADRADOS							
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XIII DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR						
METROS CUADRADOS							
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XIII DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS						
METROS CUADRADOS							

AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
<b>CUOTAS</b>							
FRACCION XIII DEL ARTICULO 470	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000

XIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIV del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa por cada infracción, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 467 XIV contenida en esta fracción.

Se aplicará también la suspensión de las obras hasta en tanto no se lleve a cabo la modificación para cumplir con los lineamientos. También se podrá ordenar la demolición de las mismas para cumplir con los lineamientos, en caso de ser necesario.

<b>TABLA 467.XIV</b>							
CATEGORIA	<b>USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b>						
<b>METROS CUADRADOS</b>							
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
<b>CUOTAS</b>							
FRACCION XIV DEL ARTICULO 470							
a) CUS	0	0	0	0	0	0	0
b) COS	0	0	0	0	0	0	0
c) CAAV	100 a 199	200 a 399	400 a 600	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
d) Altura de las edificaciones	200 a 500						
e) Remetimiento frontal	200 a 500						
f) Remetimiento posterior	200 a 500						
g) Remetimiento lateral	200 a 500						
h) Cajones de estacionamiento	150 por cada cajón faltante						
CATEGORIA	<b>OTROS USOS DIFERENTES AL USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR</b>						
<b>METROS CUADRADOS</b>							
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
<b>CUOTAS</b>							
FRACCION XIV DEL ARTICULO 470							
a) CUS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000
b) COS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000
c) CAAV	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000
d) Altura de las edificaciones	400 a 1,000						
e) Remetimiento frontal	400 a 1,000						
f) Remetimiento posterior	400 a 1,000						
g) Remetimiento	400 a 1,000						

lateral	
h) Cajones de estacionamiento	350 por cada cajón faltante

XV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XV del artículo 470 del Reglamento, se le remitirá a la Dirección de Ecología Municipal a fin de se establezcan las multas y medidas de seguridad que en su defecto procedan.

XVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVI del artículo 470 del Reglamento se le sancionará con multa de 20 cuotas por cada ocasión; y en caso de reincidencia se le sancionará con multa de 40 cuotas por cada ocasión. **Se ordenará además la demolición o retiro de las instalaciones.**

XVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y usos comerciales al por menor se le sancionará con multa de 250 a 300 cuotas por cada ocasión. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 300 a 500 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas. También se aplicará la demolición en caso de no cumplir.

XVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVIII del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; **además se ordenara realizar las obras de urbanización y correcciones que la autoridad competente considere necesarias.**

XIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIX del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 50 a 70 cuotas más 5 cuotas por m<sup>3</sup> o fracción de volumen de corte;

XX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XX del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 250 cuotas más 1 cuota por m<sup>2</sup> o fracción de área afectada.

XXI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXI del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 250 cuotas más 1 cuota por m<sup>2</sup> o fracción de área afectada por cada ocasión.

XXII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar o usos de comercio al por menor, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para efectuar el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar o usos de comercio al por menor, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la estabilidad del

suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIV del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

XXV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXV del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar o uso de comercio al por menor, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.

XXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVI del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.

XXVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas; en los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad con multa de 5,000 a 10,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVIII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional y comercio al por menor se le sancionará con multa de 100 a 500; y en el caso de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad 600 a 1,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas en un plazo que ira desde los 5 hasta los 30 días naturales. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIX del artículo 470 del Reglamento, en casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor se sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; tratándose de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se les sancionará con multa de 200 a 600 cuotas. Se ordenará también se realicen los trabajos de corrección en un plazo que ira desde los 5 hasta los 30 días naturales. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la realización de dichos trabajos, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;

XXX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXX del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas. En los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.



XXXI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXI del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas tratándose de construcciones habitacionales unifamiliares y comercio al por menor; en los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

XXXII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 800 a 600 cuotas. **Las adecuaciones solicitadas deberán de realizarse en un plazo no mayor a los 30 días naturales, de hacer caso omiso a esto se sancionará con una multa de 800 a 2,000 cuotas.**

XXXIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIII del artículo 470 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar y comercio al por menor, se le sancionará con multa de 200 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con usos industriales o distintos a los mencionados con anterioridad se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas.

**En este caso se deberá girar la orden de suspensión o clausura de la obra.**

XXXIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIV del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.

**En este caso se realizará la suspensión o clausura provisional del inmueble hasta que no se obtenga el permiso de regularización correspondiente emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.**

TABLA 467.XXXIV												
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR			USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS		
METROS CUADRADOS												
AREA DE CONSTRUCCION	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS												
FRACCION XXXIV DEL ARTICULO 470	50 a 99	100 a 149	150 a 299	300 a 599	600 a 1,199	1,199 a 2,000	100 a 299	300 a 799	800 a 1,199	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199

XXXV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXV del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada.

**Se aplicará también la clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso del suelo y/o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.**

TABLA 467.XXXV							
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXV DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXV DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXV DEL ARTICULO 470	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000

XXXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVI del artículo 470 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción XXXV de este artículo.

***En caso y de ser necesario se podrá ordenas la suspensión o clausura provisional del inmueble.***

TABLA 467.XXXVI							
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXVI DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: HABITACIONAL MULTIFAMILIAR Y COMERCIO AL POR MENOR						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXVI DEL ARTICULO 470	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000
CATEGORIA	USO: COMERCIO AL POR MAYOR, INDUSTRIAL Y DEMAS NO INCLUIDOS EN LAS ANTERIORES CATEGORIAS						
METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
FRACCION XXXVI DEL ARTICULO 470	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 4,000

XXXVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVII del artículo 470 del Reglamento en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 2,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 4,000 cuotas.

## CAPÍTULO VI DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

**ARTÍCULO 479.** 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 363 al 380 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

### **TRANSITORIOS.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su aprobación y se publicará en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, debiendo divulgarse además a través de la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se mantiene la vigencia de las licencias y autorizaciones expedidas con anterioridad a la vigencia de este reglamento.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las solicitudes de los particulares que se encuentren en proceso en la Secretaría, se resolverán de conformidad con el reglamento vigente en el momento del inicio de trámite, salvo que el particular solicite expresamente sujetarse a la aplicación del presente reglamento.

Dado en el Municipio de Cadereyta Jiménez, Estado de Nuevo León, en la Sala de Cabildo ubicada en el tercer piso del Palacio Municipal, el 13-trece de julio del año 2017-dos mil diecisiete.

**C. DOCTOR JOSÉ SANTIAGO PRECIADO ROBLES  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**Q.F.B. ARNOLDO LEDEZMA MARTÍNEZ  
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO**