



# Gaceta Municipal



Órgano Oficial del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. | Publicación Oficial Emitida por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento

## **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**



**EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, INGENIERO MAURICIO FERNANDEZ GARZA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 35 APARTADO A, FRACCIÓN XII DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HAGO SABER QUE EL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO, EN LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE OCTUBRE, CELEBRADA EL DÍA 30-TREINTA DE OCTUBRE DEL AÑO 2015-DOS MIL QUINCE, TUVO A BIEN APROBAR LO SIGUIENTE:**

**“AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.**

Los suscritos integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación en términos de lo previsto por los artículos 73 y 74 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentamos a este Republicano Ayuntamiento, las reformas por modificación al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, propuestas por el C. LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y el C. LIC. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ, Síndico Primero del Republicano Ayuntamiento, misma que se ajusta a lo establecido por los artículos 69, 70 fracción II, 71, 72, 73 y demás relativos del precitado Reglamento, por lo que, en concordancia con el artículo 29 fracción I, inciso b), del multicitado ordenamiento legal, proponemos a este Cuerpo Colegiado consignando en el apartado de “ANTECEDENTES”, los hechos relacionados con su proceso de reforma y en el de “CONSIDERACIONES” argumentaciones de carácter jurídico aplicables.

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** En sesión extraordinaria de este Republicano Ayuntamiento, celebrada el 5-cinco de octubre de 2015, se aprobó la iniciativa de reforma por modificación al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 7-siete días naturales, contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO.-** En fecha 7-siete de octubre de 2015-dos mil quince, apareció publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, la convocatoria que se precisa en el punto inmediato anterior, asimismo, en fecha 7-siete de octubre de 2015-dos mil quince en el Periódico “El Porvenir” de circulación en la entidad, se publicó el acuerdo al que se hace comentario en el punto inmediato anterior, concluyendo el término de la consulta pública el día 13-trece de octubre de 2015.

**TERCERO.-** Durante el periodo de la consulta misma que feneció el 13-trece de octubre de 2015-dos mil quince, se presentaron propuestas por parte de los ciudadanos Guillermo Nieto Dávalos, Enedelia Garnica Reyes, Juventino Guerrero Barrón, Jaime Ortiz Cervantes, Jesús Armando Villarreal Tostado, Martha Beatriz Garza Longoria, Esthela García Fernández, Silvia Martínez Becerra, Francisca Villalpando Contreras, Javier Oviedo Martínez, María Julieta Alonso Rosales, Sanjuana Martínez Díaz, Romualdo Almaguer Jasso, Emilia Rangel Rodríguez, Andrés Aguilón Arreola, Eliberto Compean Castillo, Jesús Saucedo Cisneros, Juanita Aguilar Torres, María Guadalupe Álvarez Puente, Armando Salas López, Margarito Martínez Coronado, Epifanía Manuel Morales, Ma Santos Domínguez Carranza, Juan Antonio de la Rosa García, Josefina Flores Castillo, Rosa Ruth Rada Morales, María de Jesús Montelongo Gutiérrez, Ruth Flores Magallán, Oscar Meléndez Aldape, Olga Espinosa Valero, y Francisco Javier Flores Maldonado, así como la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario La Sierrita S.A. de C.V., propuestas las cuales algunas de ellas se estimaron procedentes por parte de esta Comisión y se incorporaron al presente instrumento, por lo que, en razón de lo anterior, debidamente cumplidas las formalidades de ley, se somete a su consideración el presente dictamen bajo los siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERO.** Esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene atribuciones para estudiar y dictaminar lo relativo al proceso de reglamentación, atento a lo dispuesto por los artículos 29 fracción I, inciso b), 71, 72, 73, 74, 76 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.-** Que las atribuciones de los republicanos ayuntamientos para aprobar, derogar o abrogar reglamentos, se encuentran contenidas en los artículos 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132 fracción II inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 160 y 161 de la Ley Orgánica de la

1 de 67



Administración Pública Municipal para el Estado de Nuevo León, disposiciones que deben ser administradas con lo establecido en los artículos 72 inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 73 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 70, 71, 73, 74, 75 y 76 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERO.-** Que la iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, materia del presente dictamen, tiene su fundamento en los artículos 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal para el Estado de Nuevo León.

**CUARTO.-** Que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 71 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento, la presente iniciativa debe contener una exposición de motivos, la que enseguida se expresa:

**"C.C. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**  
**Presentes.-**

**C. LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 14 fracción I y 27 fracciones II y X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 22 fracción VI y 70 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 16 fracciones IX y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; ocurro respetuosamente a presentar la siguiente iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, lo anterior al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establece que "en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad." En atención a lo planteado por la norma estatal y la operación adecuada que se ha realizado durante la actual administración municipal por el área de desarrollo sustentable, se procede a plantear ante este cuerpo colegiado la **INICIATIVA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**; aprobado en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 2-dos de octubre de 2014-dos mil catorce.

Ahora bien, de conformidad con las fracciones V y VI del artículo 115 constitucional federal, corresponde a los municipios el ejercicio de la función administrativa en materia urbanística, centrada en alcanzar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de su territorio, promoviendo y fiscalizando el desarrollo urbano, bajo criterios de sustentabilidad, equilibrio y armonización para la expansión o contención de los centros poblacionales, determinando las localizaciones de áreas de crecimiento, las acciones e inversiones para la preservación natural y el equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del municipio, así como la determinación de la zonificación, los usos y destinos del suelo. La participación de los municipios en la regulación del desarrollo urbano y de los asentamientos humanos, se encuentra establecida en las normas estatales y federales, en este caso como lo establece el artículo 9º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

En concordancia con lo anterior, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en su artículo 10, establece que es facultad y obligación de los Municipios, elaborar, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, parciales y los demás que de éstos deriven, los reglamentos y disposiciones de carácter general en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, zonificación, construcción, estacionamientos, así como vigilar su cumplimiento.

Bajo esa premisa, es necesario reformar los numerales 39, 40, 43, 45, 47, 105, 109, 140 y 191 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, para lo cual, se tomó en consideración lo siguiente:

- **CAPÍTULO VI. PREDIOS HABITACIONALES UBICADOS FUERA DE LA ZONA DE MONTAÑA, SECCIÓN I COEFICIENTES DEL SUELO.** Artículo 39, se propone adicionar dos párrafos, el primero de ellos, consiste en establecer

2 de 67



que en los lotes o predios ubicados en las zonas habitacional unifamiliar II o habitacional multifamiliar II, que a su vez se ubican en una zona con densidad de H4, HM3, y HM4, de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y Plano E3 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León 2030, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), máximo aplicable puede ser hasta el 100%, cuando se trate de una regularización de una o más edificaciones existentes. Asimismo, tratándose de ampliaciones de construcciones se debe limitar el COS que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de esta reforma, o bien al COS que le corresponda cuando su desplante existente sea inferior al establecido en el Reglamento para cada caso.

- El segundo párrafo, que se propone adicionar, tiene como finalidad precisar que en los lotes o predios que formen parte de las colonias Santa Elena, Canteras, Lucío Blanco primer, segundo y tercer sector, Los Pinos primer y segundo sector, Luís Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como La Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo; así como la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal, y cuya superficie no supere los 350 m<sup>2</sup>, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de edificaciones ya existentes al entrar en vigor de esta reforma; tratándose de ampliaciones se debe limitar al coeficiente de ocupación de suelo (COS) que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al COS que le corresponda cuando su desplante existente sea inferior al establecido para cada caso.
- Artículo 40, se propone adicionar al final del texto un último párrafo, para el efecto de que el lineamientos del coeficiente de absorción y área verde (CAAV) de los predios o lotes cuya superficie no supere los 350 metros cuadrados y que forman parte de las colonias a que se hacen alusión en el último párrafo del numeral 39, pueda ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de esta propuesta, tratándose de ampliaciones este lineamiento debe limitarse de acuerdo al que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de esta reforma, o bien el que le corresponda cuando su desplante existente permita cumplir con lo establecido en cada caso en este numeral.
- **SECCIÓN II, FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES.** Respecto a los artículos 43 y 45, la reforma que se propone, tiene como objetivo regular las alturas que no exceda de 16 metros ni de 4 niveles respecto de las edificaciones habitacionales unifamiliares II y multifamiliares II que se ubica en una zona con una densidad de H4, HM3, y HM4, de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y al Plano E3 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.
- **SECCIÓN III. ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS.** Por lo que hace al artículo 47, se plantea adicionar un último párrafo, con la finalidad de establecer que no se exigirá el remetimiento posterior, en los lotes o predios ya existentes y que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 del Reglamento, tratándose de ampliaciones se limitará el remetimiento de acuerdo a lo que resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de esta reforma, o bien al remetimiento que le corresponda conforme lo establecido en el numeral de referencia.
- Asimismo, en el precepto legal invocado en el párrafo inmediato anterior, se adiciona un párrafo para establecer que en los lotes o predios que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 del Reglamento, no se exigirá el remetimiento lateral en ninguno de los niveles de la edificación, cuando ya existan a la entrada en vigor de la presente reforma, y que no cuenten con estos remetimientos en una o más colindancias laterales. Tratándose de ampliaciones en los lotes o predios de referencia este lineamiento se debe limitar al que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de esta reforma, o bien al remetimiento que le corresponda conforme a lo establecido en este artículo.
- **TÍTULO SEXTO. ESTACIONAMIENTO. CAPÍTULO I. REQUERIMIENTOS.** En cuanto al artículo 105, se propone agregar un párrafo entre el primero y segundo actual, para el efecto de exentar del cumplimiento de cajones de estacionamiento a las edificaciones de los lotes ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 del Reglamento a reformar, cuando se trate de edificaciones existentes y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo a la entrada en vigor de la reforma propuesta, y tratándose de ampliaciones de esas edificaciones, cuando se encuentren en las mismas circunstancias; asimismo, se propone exentar de este lineamiento a los usos de suelo con el giro de asistencia social que requieran ampliaciones, remodelaciones o nuevas edificaciones, que no sobrepasen los 300 metros cuadrados de superficie total de construcción.



- **TÍTULO OCTAVO. DISTRITOS DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN. CAPÍTULO VI. DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLIGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE. SECCIÓN I. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO DDE O POLIGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE (CUS).** Por último, después de un estudio al Distrito de Desarrollo Especifico o Polígono de Actuación denominado Centro Valle, realizado por el IMPLAN, se propone modificar el artículo 191, para recuperar la calidad de vida urbana del sector mediante un plan parcial que tiene como objetivos: revitalizar la zona comercial, proteger la zona residencial, mejorar la imagen urbana del sector, optimizar la infraestructura vial y garantizar la dotación de los servicios públicos de agua, drenaje sanitario, drenaje pluvial y energía eléctrica, mediante un programa de regeneración que se llevará a cabo en un plazo de 15 años aproximadamente, mismo que se realizará en tres fases que se llevarán de acuerdo al desarrollo mismo del distrito. En consecuencia, la propuesta de reformar el artículo 191 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, tiene como objetivo adicionar cuatro párrafos que comprenden lo relativo al incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS) correspondiente a la vivienda multifamiliar departamental, quedando en espera de reformar el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.
- Como consecuencia de lo anterior, los artículos transitorios deben ajustarse para la entrada en vigor de las reformas que se proponen, asimismo, para la correcta aplicación y entrada en vigor de los propuestos en el artículo 191 de la presente reforma.

Como se observa en la presente exposición de motivos y en el propio cuerpo de la reforma al Reglamento propuesto, el contenido del proyecto en cuestión satisface los requisitos de ley establecidos para un reglamento municipal y contribuye a promover la participación de los ciudadanos en los asuntos de su comunidad municipal y mejorando la regulación de los esquemas de participación y atención que han sido desarrollados por anteriores ayuntamientos.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, someto a su consideración la siguiente iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

DICE	SE PROPONE QUE DIGA
<p>Artículo 39.- El COS máximo para los lotes o predios con uso habitacional será:</p> <p>I. En lotes o predios con superficie hasta 150 m2, el COS máximo será del 90%;</p> <p>II. En lotes o predios con superficie mayor de 150 m2 y hasta 350 m2, el COS máximo será del 80%; y</p> <p>III. En lotes o predios con superficie mayor de 350 m2, el COS máximo será del 70%.</p>	<p>Artículo 39.- El COS máximo para los lotes o predios con uso habitacional será:</p> <p>I. ....</p> <p>II. ....</p> <p>III. ....</p> <p>En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes o ampliaciones de las mismas al entrar en</p>



	<p>vigor este Reglamento; en los casos de ampliaciones de construcciones se deberá de limitar al COS que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al COS que le corresponda cuando su desplante existente sea inferior al establecido para cada caso en este artículo.</p> <p>Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco Primer Sector, Lucio Blanco Segundo Sector, Lucio Blanco Tercer Sector, Los Pinos Primer Sector, Los Pinos Segundo Sector, Luis Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como la Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo, la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal, y cuya superficie no supere los 350 m2, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de edificaciones ya existentes al entrar en vigor este Reglamento; en los casos de ampliaciones se deberá de limitar al COS que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al COS que le corresponda cuando su desplante existente sea inferior al establecido para cada caso en este artículo.</p>
<p>Artículo 40.- En los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. El 5% para lotes o predios con superficie hasta 135 m2 y que se ubiquen en una zona que el Plano E-3 del Plan determine como HM3, con excepción de aquellos lotes o predios que tengan una superficie de hasta 50 m2 en los cuales el CAAV podrá ser del 0%;</li> <li>II. El 10% para lotes o predios con superficie mayor de 135 m2 hasta 150 m2;</li> <li>III. El 15% para lotes o predios con superficie mayor de 150 m2 y hasta 350 m2;</li> <li>IV. El 20% para lotes o predios con superficie mayor de 350 m2 y hasta 1000 m2;</li> </ul>	<p>Artículo 40.- En los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I.- .....</li> <li>II.- .....</li> <li>III.- .....</li> <li>IV.- .....</li> <li>V.- .....</li> <li>VI.- .....</li> </ul> <p>Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas</p>



<p>V. El 25% para lotes o predios con superficie mayor de 1000 m2 y hasta 2,500 m2; y</p> <p>VI. El 30% para lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m2.</p>	<p>en el último párrafo del artículo 39 del presente Reglamento, y cuya superficie no supere los 350 metros cuadrados, el CAAV puede ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes al entrar en vigor este Reglamento; en los casos de ampliaciones se deberá de limitar al CAAV que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al CAAV que le corresponda cuando su desplante existente permita cumplir con el establecido para cada caso en este artículo.</p> <p>En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, el CAAV puede ser libre cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al entrar en vigor este Reglamento; en los casos de ampliaciones se deberá de limitar al CAAV que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al CAAV que le corresponda cuando su desplante existente permita cumplir con el establecido para cada caso en este artículo.</p>
<p><b>Artículo 43.-</b> La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:</p> <p>I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m2, la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;</p> <p>II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m2 y hasta 2,500 m2, la altura máxima permitida será de 12 m; y</p> <p>III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m2, la altura</p>	<p><b>Artículo 43.-</b> .....</p> <p>I.- .....</p> <p>II.- .....</p>



<p>máxima permitida será de 15 m.</p> <p>Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 11 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.</p>	<p>III.- .....</p> <p>.....</p> <p>Las regularizaciones, así como las ampliaciones de construcciones en lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4 y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, podrán tener una altura que no exceda de 16 metros ni de 4 niveles.</p>
<p><b>Artículo 45.-</b> La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Vivienda multifamiliar horizontal: Una altura máxima permitida será de 11 m o tres niveles, lo que sea menor;</li> <li>II. Vivienda multifamiliar vertical o edificaciones con uso distinto al habitacional: Se estará a lo previsto en el artículo 89 de este Reglamento; y</li> <li>III. Vivienda unifamiliar: Se estará a lo previsto en el artículo 43 de este Reglamento.</li> </ul>	<p><b>Artículo 45.-</b> .....</p> <p>I.- .....</p> <p>II.- .....</p> <p>III.-</p>



<p>La altura de cualquier edificación multifamiliar ubicada fuera de una zona habitacional multifamiliar debe cumplir con la altura establecida en las fracciones I y II de este artículo, según resulte aplicable.</p>	<p>.....</p> <p>Las regularizaciones, así como las ampliaciones de construcciones en lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4 de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, podrán tener una altura que no exceda de 16 metros ni de 4 niveles.</p>
<p><b>Artículo 47.-</b> Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar los siguientes lineamientos:</p> <p>I. Alineamiento vial correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan o bien a la resolución o acuerdo del que resulte;</p> <p>II. Remetimiento frontal: 1 m o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción de los siguientes casos donde no se exigirá remetimiento frontal:</p> <p>a) Tratándose de vivienda unifamiliar, en los lotes o predios que se encuentren en zonas Habitacional Unifamiliar II o Multifamiliar II que señala el Plano E-2 del Plan;</p> <p>b) Tratándose de vivienda</p>	<p><b>Artículo 47.-</b> Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar los siguientes lineamientos:</p> <p>I. ....</p> <p>II. ....</p> <p>a).....</p>



<p>unifamiliar, para las casetas de vigilancia cuya superficie sea menor a 25 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) En los casos en que la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría previa opinión del Consejo Consultivo y visto bueno de la Comisión, atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con este remetimiento;</p> <p>d) En lotes o predios cuyo frente sea de 8 m de longitud o menos; y</p> <p>e) En las áreas destinadas a cochera.</p>	<p>b).....</p> <p>c).....</p>
<p>Cuando un lote o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.</p>	
<p>III. Remetimiento posterior:</p> <p>a) En lotes o predios con superficies de hasta 135 m<sup>2</sup>, mínimo de 1 m;</p> <p>b) En lotes o predios con superficie mayor a 135 m<sup>2</sup> y hasta 350 m<sup>2</sup>, mínimo de 3 m;</p> <p>c) En lotes o predios con superficie mayor a 350 m<sup>2</sup> y hasta 1000 m<sup>2</sup>, mínimo de 4 m;</p> <p>d) En predios con superficie mayor a 1000 m<sup>2</sup>, mínimo de 5 m.</p>	<p>d).....</p> <p>e) .....</p> <p>.....</p>
<p>Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.</p>	
<p>No se exigirá remetimiento posterior en los casos de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.</p>	<p>III. Remetimiento posterior:</p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>



<p>IV. Remetimiento lateral:</p> <p>a) Ninguno en lotes o predios cuyo frente sea hasta de 7 m; con excepción de lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, en cuyo caso es un mínimo de 1 m en solo una de las colindancias laterales;</p> <p>b) En lotes o predios con frente mayor a 7 m y hasta 9 m, mínimo 1.2 m en solo una de las colindancias laterales;</p> <p>c) En lotes o predios con frente mayor a 9 m y hasta 15 m, mínimo 1.5 m en solo una de las colindancias laterales;</p> <p>d) En lotes o predios con frente mayor a 15 m y hasta 25 m, mínimo 1.5 m en cada colindancia lateral; y</p> <p>e) En lotes o predios con frente mayor a 25 m, mínimo 2 m en cada colindancia lateral.</p> <p>No se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.</p> <p>Las edificaciones de vivienda en las zonas no habitacionales deben dejar los remetimientos</p>	<p>c) .....</p> <p>d) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al entrar en vigor este Reglamento; en los casos de ampliaciones se deberá de limitar el remetimiento posterior al que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al remetimiento que le corresponda conforme a los párrafos anteriores de esta fracción, cuando su desplante permita cumplir con lo establecido en los citados párrafos.</i></p> <p>IV. Remetimiento lateral:</p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p>
--	--



<p>mínimos aplicables conforme a este artículo.</p>	
	<p>d) .....</p> <p>e) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, el remetimiento lateral no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al entrar en vigor este Reglamento y que no cuenten con estos remetimientos en una o más colindancias laterales; en los casos de ampliaciones se deberá de limitar el remetimiento lateral al que le resulte de la construcción existente a la entrada en vigor de este ordenamiento, o bien al remetimiento que le corresponda conforme a los párrafos anteriores de esta fracción cuando su desplante permita cumplir con lo establecido en los citados párrafos.</i></p>
<p><b>Artículo 105.-</b> Las edificaciones deben contar con el número de cajones para estacionamiento de vehículos que establece la Matriz de Estacionamiento incluida en el artículo 500 de este Reglamento, ubicados dentro del lote o predio donde se genera el requerimiento, con excepción de los casos en donde el Reglamento permite el estacionamiento a distancia, cuyos cajones de estacionamiento a distancia se considerarán para el cumplimiento de este lineamiento.</p>	<p><b>Artículo 105.-</b> .....</p>



<p>El cálculo de los cajones de estacionamiento requeridos se determinará con base en los requerimientos de estacionamiento para cada uno de los giros que se encuentren en los usos y destinos del suelo o en la utilización de la edificación según lo especificado en la Matriz de Estacionamiento. Para cada giro se incluirán los m2 de construcción totales de acuerdo a la superficie de construcción bruta (SCB) o a la superficie de construcción rentable (SCR) especificada en dicha matriz para la determinación del requerimiento.</p> <p>El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.</p> <p>En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 se ajustarán al entero superior; en caso contrario, se ajustarán al entero inferior.</p> <p><b>Artículo 191.-</b> Del CUS máximo referido en el</p>	<p>Quedarán exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento las edificaciones de los lotes ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, en los que no se exigirán cajones de estacionamiento cuando se trate de edificaciones ya existentes y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo al entrar en vigor este Reglamento; y en los casos de ampliaciones de esas edificaciones, cuando se encuentren en las mismas circunstancias antes referidas, así como los casos de destinos de suelo para el giro de Asistencia Social que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas edificaciones que no sobrepasen los 300 m2 de superficie total de construcción.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Artículo 191.-</b> ....</p>
---	--



artículo inmediato anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.2 para los usos de suelo distintos al habitacional.

Las solicitudes de licencia de construcción de edificaciones de vivienda multifamiliar vertical que se presenten a partir del día primero de enero del año 2019 y hasta el día 31 de enero del año 2024, para los lotes que forman la manzana comprendidas entre las calles Río Amazonas, Río Tamazunchale, Río Orinoco y Río Grijalva; así como los lotes que forman la manzana comprendida entre las calles Río Orinoco, Río Tamazunchale, Río Mississippi y Río Grijalva, y también los lotes que forman la manzana comprendida entre las calles Río Mississippi, Río Tamazunchale, Río de la Plata y Río Grijalva, les corresponderá un CUS máximo de 2.7 veces la superficie del lote, este CUS máximo sólo podrá aprovecharse destinándose en el lote un CUS máximo de 1.2 para los usos distintos al habitacional, y el restante CUS de 1.5 podrá destinarse para vivienda multifamiliar vertical (departamental).

La altura máxima en niveles permitida para las edificaciones a realizar en los lotes de las manzanas a que se refiere el párrafo inmediato anterior, y solicitadas en el periodo de tiempo citado en esa norma será de 7- siete niveles.

Las solicitudes de licencia de construcción de edificaciones de vivienda multifamiliar vertical que se presenten a partir del día primero de enero del año 2025 y hasta el día 31 de enero del año 2030, para los lotes que forman la manzana comprendidas entre las calles Río Amazonas, Río Tamazunchale, Río Orinoco y Río Grijalva; así como los lotes que forman la manzana comprendida entre las calles Río Orinoco, Río Tamazunchale, Río Mississippi y Río Grijalva, y también los lotes que forman la manzana comprendida entre las calles Río Mississippi, Río Tamazunchale, Río de la Plata y Río Grijalva, les corresponderá un CUS máximo de 3.0 veces la superficie del lote, este CUS máximo sólo podrá aprovecharse destinándose en el lote un CUS máximo de 1.2 para los usos distintos al habitacional, y el restante CUS de 1.8 podrá destinarse



	<p>para vivienda multifamiliar vertical (departamental). La altura máxima en niveles permitida para las edificaciones a realizar en los lotes de las manzanas a que se refiere el párrafo que antecede, y solicitadas en el período de tiempo citado en esa norma será de 10- diez niveles.</p>
<b>TRANSITORIOS</b>	<b>TRANSITORIOS</b>
<p><i>Artículo primero.- El presente reglamento se publicará en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y entrará en vigor el 17 de octubre de 2014.</i></p> <p><i>Artículo segundo.- Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 05-cinco de mayo del año 2010-dos mil diez, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León No. 61-II de fecha 07-siete de Mayo del 2010-dos mil diez y sus modificaciones y reformas.</i></p> <p><i>Artículo tercero.- El Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano actual seguirá en funciones.</i></p> <p><i>Artículo cuarto.- Las solicitudes de los particulares y demás trámites previstos en el Reglamento objeto de abrogación, al que se refiere el artículo segundo transitorio de este Reglamento y que se encuentren en proceso, se resolverán de conformidad con el Reglamento vigente en el momento del inicio del trámite.</i></p>	<p><i>Artículo primero.- Las presentes reformas entrarán en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, salvo lo previsto en los siguientes artículos.</i></p> <p><i>Artículo segundo.- Las adiciones de los párrafos segundo y tercero del artículo 191 entrarán en vigor el día primero de enero del año 2019-dos mil diecinueve, previa la modificación correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en lo que respecta al Plano E3-Densidades Habitacionales y CUS máximo, y el Plano E4- Zonas de Altura Controladas.</i></p> <p><i>Artículo tercero.- Las adiciones de los párrafos cuarto y quinto del artículo 191 entrarán en vigor el día primero de enero del año 2025-dos mil veinticinco, previa la modificación correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en lo que respecta al Plano E3-Densidades Habitacionales y CUS máximo, y el Plano E4- Zonas de Altura Controladas, y a partir de ese momento, se abrogan los párrafos segundo y tercero.</i></p>

*Sin otro particular por el momento, mucho agradezco la atención que se sirva dar al presente asunto, solicitando, que la presente iniciativa sea remitida a la brevedad a la Comisión de Gobierno y Reglamentación para que por su conducto, sea sometida a la consideración del Pleno de este Republicano Ayuntamiento, y proceda conforme lo establecen los artículos 166, 167 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León. **ATENTAMENTE San Pedro Garza García, Nuevo León, a 19 de junio de 2015. LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS, PRESIDENTE MUNICIPAL, RÚBRICA. LIC. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ DELGADILLO, SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.** En términos de lo previsto por el artículo 19 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León"*

**"C.C. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**  
**Presentes.-**



**C. LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 14 fracción I y 27 fracciones II y X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 22 fracción VI y 70 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; 10 fracción I, III, 18, 22, 24, y 25 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 16 fracciones IX y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; ocurro respetuosamente a presentar la siguiente iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, lo anterior al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establece que "en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad." En atención a lo planteado por la norma estatal y la operación adecuada que se ha realizado durante la actual administración municipal por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Unidad de Mejora Regulatoria, se procede a plantear ante este cuerpo colegiado la **INICIATIVA DE REFORMA AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**; aprobado en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 2-dos de octubre de 2014-dos mil catorce.

La Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER) en colaboración con el Gobierno del Estado de Nuevo León y el Municipio de San Pedro Garza García se encuentran en la etapa de implementación de reformas en el sector de construcción.

Para llegar a esta etapa se realizó un documento con el cual se diagnosticó el Proceso de Obtención de Licencias de Construcción Comercial de Servicios Industrial tratándose de Obra Nueva, en el que se encontraron 5 trámites realizados en un tiempo aproximado de 82 días. La propuesta de Simplificación del Proceso de Obtención de Licencias de Construcción para el Municipio de San Pedro Garza García contempla la reducción de 57 días y la simultaneidad de resolución entre Protección Civil a la Licencia de Construcción.

Para la implementación del Proceso Simplificado de Licencias de Construcción es necesario realizar diversas reformas que modifiquen el proceso actual, además de permitir tener un marco jurídico completo que señale sobre cada trámite: su origen, responsable de expedición, información requerida, plazos de respuesta, vigencia, costos, condicionantes de respuesta, proceso y medio de tramitación.

El contenido de estas reformas a nivel municipal incluye:

- La modificación de 12 artículos y la creación de 9 en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Estas reformas en adición a la normatividad vigente permitirán desarrollar reglas claras que garanticen una buena calidad de las edificaciones e incentiven la inversión y la formalidad en el sector de construcción en el Municipio de San Pedro Garza García.

La elaboración del Diagnóstico del Proceso de Obtención de la Licencia de Construcción en el Municipio de San Pedro Garza García, que da pie a ésta iniciativa, se realizó a través de un trabajo coordinado entre la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER), el Estado de Nuevo León y el Municipio de San Pedro Garza García. El diagnóstico tiene como objetivo la documentación del proceso de obtención de la Licencia de Construcción y la generación de propuestas de simplificación acordes a las condiciones políticas, sociales y económicas del municipio.

El proceso para la obtención de la Licencia de Construcción de Comercial de Servicios Industrial tratándose de Obra Nueva en el Municipio de San Pedro Garza García contempla un total de 5 trámites obligatorios en un predio menor o igual a 1,500 metros cuadrados, que para efectos de la iniciativa de mérito, los esfuerzos se encaminan a construcciones iguales o menores a 1,000 metros cuadrados.

Para poder dar inicio al procedimiento de cada trámite, es necesario presentar en la dependencia correspondiente ciertos requisitos. Es importante destacar, que dentro del proceso de obtención de licencias de construcción en San Pedro Garza García, existen trámites que a su vez son requisitos.



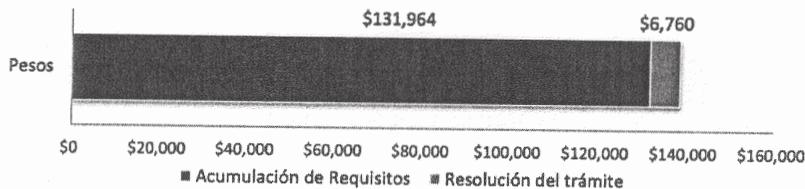
Para el cumplimiento de los 5 trámites señalados, el usuario deberá presentar un total de 78 requisitos y en promedio cada requisito se repite como mínimo 3 veces. Es decir, los particulares en promedio repiten su papelería 3 veces por acción y omisión de la Autoridad Municipal, no obstante que desde la primera ocasión ya se cuenta con la información requerida. Esto se traduce necesariamente en cargas administrativas injustificadas sobre los particulares, y en un costo social desproporcionado, puesto que nuestro actual reglamento no distingue tamaños o riesgos significativos que pudieran ser objeto de diversas clasificaciones, y con ello se pudieran categorizar los requisitos acorde a cada trámite.

A través de la Metodología SIMPLIFICA elaborado por COFEMER, se identificó el Costo Social Total Agregado del proceso completo para obtener una Licencia de Construcción de Comercial de Servicios Industrial tratándose de Obra Nueva en el Municipio de San Pedro Garza García. A través de esta metodología se identifican los costos inherentes a la regulación, los cuales se generan al reunir todos los requisitos, entregarlos en la dependencia correspondiente y esperar la resolución de cada trámite; es decir, lo que se mide y reconoce es el tiempo necesario para cumplir con cada trámite, desde que se empiezan a reunir los requisitos, hasta que se obtiene la resolución correspondiente.

Por medio de esta metodología, es posible monetizar el tiempo destinado para cada trámite y determinar los costos del mismo para un ciudadano. En este sentido la metodología mide dos costos: el costo de acumulación de requisitos y el costo del tiempo de resolución.

El primero se refiere a las actividades que tiene que realizar el ciudadano, para poder cumplir con lo solicitado por el trámite, como identificar y comprender requisitos, generar información nueva, recolectar información preexistente, llenar formatos, contratar servicios de agentes externos (abogados, notarios, especialistas, etc.), crear archivos de respaldo, realizar pagos, esperar en oficinas públicas y el tiempo que utiliza en transportarse a ellas. El segundo se refiere a lo que una persona deja de generar económicamente, al esperar que se le dé una respuesta con respecto al trámite.

El Costo Social Total Agregado se refiere a la suma de ambos costos, por lo que representa el tiempo total que utiliza un ciudadano para realizar un trámite. En el caso de San Pedro Garza García, el costo social del proceso de todos los trámites que se tienen que llevar a cabo para realizar una construcción es de 138,724 pesos al año.



Por último, es recomendable el estacionamiento a distancia en el área que comprende los lotes o predios que den frente a la calle Manuel J. Santos, en sus tramos de Avenida Humberto Ibaño a intersección de la calle Manuel J. Santos y de la intersección de la calle Manuel J. Santos a Avenida Ignacio Morones Prieto dado que actualmente el flujo vehicular se ve afectado por el exceso de vehículos en la zona, por lo que es conveniente estimular que se construyan edificaciones de estacionamiento en la zona previniendo el desarrollo comercial de la zona, es por tanto, que se propone modificar el artículo 140.

Por lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de hacer al Municipio más competitivo y dinámico, así como contribuir a mejorar los índices globales de competitividad del Estado de Nuevo León, someto a su consideración la siguiente iniciativa de reforma por modificación y adición al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar como sigue:

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

Contenido Actual	Contenido Propuesto
<b>Artículo 2.-</b> Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:	<b>Artículo 2.-</b> Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:



<p>...  <i>Ci. Vecino: El propietario de, o residente en, un lote o predio en el municipio.</i>  <i>Cii. Vivienda: Edificación o construcción destinada al uso habitacional.</i></p>	<p>....  <b>Cii. <u>Ventanilla Única de Construcción:</u></b>  <i>Representa el conjunto de acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar y coadyuvar en un solo espacio físico en la gestión administrativa de todos los trámites municipales involucrados con las licencias de construcción definidas en el artículo 331 del presente.</i>  <b>Ciii. <u>Vivienda: (...)</u></b>  <b><u>Se recorre la numeración</u></b></p>
<p><b>Artículo 140.-</b> Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación construida con licencias de construcción otorgadas con anterioridad al mes de diciembre del 2008 y dicha edificación se ubique en alguno de los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación Centro Valle o Centro Histórico marcados en el Plan, así como en aquellas zonas señaladas en el Plan con uso comercial en la zona Tampiquito, y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento.</p> <p>Para lo anterior, se deben cumplir las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. El estacionamiento a distancia debe estar ubicado dentro de un radio de 400 m a partir de la colindancia del lote o predio al que dará el servicio;</li> <li>II. El predio, lote o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento a distancia deberá (1) contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona distinta a la habitacional unifamiliar donde el uso esté permitido, o (2) estar ubicado en una zona con uso de suelo distinto al habitacional y contar las licencias de construcción y edificación, así como con cajones excedentes a los requeridos para cumplir con el requerimiento generado en el</li> </ol>	<p><b>Artículo 140.-</b> Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación construida con licencias de construcción otorgadas con anterioridad al mes de diciembre del 2008 y dicha edificación se ubique en alguno de los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación Centro Valle o Centro Histórico marcados en el Plan, así como en aquellas zonas señaladas en el Plan con uso comercial en la zona Tampiquito; o en aquellos lotes o predios que den frente a la calle Manuel J. Santos, en sus tramos de Avenida Humberto lobo a intersección de la calle Manuel J. Santos y de la intersección de la calle Manuel J. Santos a Avenida Ignacio Morones Prieto y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento.</p> <p>Para lo anterior, se deben cumplir las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. El estacionamiento a distancia debe estar ubicado dentro de un radio de 400 m a partir de la colindancia del lote o predio al que dará el servicio;</li> <li>II. El predio, lote o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento a distancia deberá (1) contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona distinta a la habitacional unifamiliar donde el uso esté permitido, o (2) estar ubicado en una zona con uso de suelo distinto al habitacional y contar las licencias de construcción y edificación, así como con cajones excedentes a los requeridos para</li> </ol>



<p>predio o lote en cuestión. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;</p> <p>III. En el lote o predio en el que se ubiquen los cajones de estacionamiento a distancia se deberá de colocar una identificación, visible a la vía pública, y en los mismos cajones de estacionamiento, que exprese al establecimiento al que se da el servicio, que permita a los usuarios conocer dónde es posible estacionarse; y</p> <p>IV. Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán utilizarse por los empleados o clientes del establecimiento para el que se autorizan.</p>	<p>cumplir con el requerimiento generado en el predio o lote en cuestión. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;</p> <p>III. En el lote o predio en el que se ubiquen los cajones de estacionamiento a distancia se deberá de colocar una identificación, visible a la vía pública, y en los mismos cajones de estacionamiento, que exprese al establecimiento al que se da el servicio, que permita a los usuarios conocer dónde es posible estacionarse; y</p> <p>IV. Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán utilizarse por los empleados o clientes del establecimiento para el que se autorizan.</p>
<p>Artículo 282.- ...</p> <p>I. ...</p> <p>II. ...</p> <p>III. ...</p> <p>La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas del municipio o la autoridad que la sustituya.</p>	<p><b>Artículo 282.-</b> Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:</p> <p>I. En primer término hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;</p> <p>II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o</p> <p>III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.</p> <p>La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra, <u>en caso de que se encuentre en zona de riesgo hidrometeorológico</u>, debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas del municipio o la autoridad que la sustituya.</p>
<p><b>Artículo 328.-</b> En los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento, al Ayuntamiento le compete autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:</p> <p>I. . En lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña:</p> <p>a) Licencia de uso de suelo;</p>	<p><b>SECCIÓN I. DEL AYUNTAMIENTO</b></p> <p><b>Artículo 328.-</b> En los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento, al Ayuntamiento le compete autorizar o negar, con previo dictamen de la Comisión y opinión del Consejo Consultivo, las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:</p> <p>I. En lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña:</p>



<p>b) Licencia de uso de edificación;</p> <p>c) Licencia de construcción;</p> <p>d) Licencia de demolición;</p> <p>e) Regularización de construcción;</p> <p>f) Autorización de subdivisión, fusión o relotificación;</p> <p>g) Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;</p> <p>h) Prórrogas de licencia de construcción;</p> <p>i) Autorizar o negar las solicitudes de cambios de lineamientos de construcción;</p> <p>j) Régimen de propiedad en condominio vertical; y</p> <p>k) Cualquier otra solicitud de autorización o licencia</p> <p>II. Cualquiera que sea la ubicación del lote o predio:</p> <p>a) Autorizaciones de factibilidad de fraccionar y urbanizar, de lineamientos generales, de proyecto urbanístico o sus modificaciones, del plano de rasantes o sus modificaciones, del proyecto ejecutivo o su modificación, autorización de ventas y garantía suficiente, de prórroga para terminación de obras y reducción de garantías, de constancia de terminación de obras de urbanización y liberación de garantías, municipalización, en todos los casos para fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal con o sin edificaciones o mixto, así como los desarrollos bajo la modalidad de conjunto urbano; y</p> <p>b) Autorización de distribución del CUS, COS, CAAV, densidad habitacional o cajones de estacionamiento, en los casos de los desarrollos bajo la modalidad de conjunto urbano.</p> <p>III. Cualquier otra solicitud de autorización o licencia, relativos a un lote o predio ubicado en una zona de riesgo, según el Atlas de Riesgo vigente.</p> <p>IV. Solicitud de autorizaciones o licencias para los lotes o predios ubicados en el Área natural protegida "Parque Cumbres de Monterrey".</p> <p>V. Cualquier otra solicitud o autorización que se establezca expresamente en el Reglamento a favor del Ayuntamiento.</p> <p>Para los lotes o predios ubicados en las zonas de riesgo o montaña, las solicitudes de licencias, así como las solicitudes de autorizaciones competencia del Ayuntamiento, serán previamente dictaminadas por la Comisión y su dictamen se turnará al Republicano Ayuntamiento, el cual autorizará o negará la licencia o autorización solicitada, según corresponda.</p>	<p>a) Licencia de uso de suelo;</p> <p>b) Licencia de uso de edificación;</p> <p>c) Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;</p> <p>d) Autorizar o negar las solicitudes de cambios de lineamientos de construcción; y</p> <p>e) Cualquier otra solicitud de autorización o licencia.</p> <p>II. Cualquier otra solicitud de autorización o licencia, relativos a un lote o predio ubicado en una zona de riesgo, según el Atlas de Riesgo vigente.</p> <p><b>Artículo 328 BIS 1.- En los términos de la Ley,</b></p>
---	--





	<p>establecidos en los artículos 427 y 429 correspondientes a estudio ambiental y estudio vial, respectivamente, así como los dictámenes del patronato de bomberos de Nuevo León y protección civil.</p> <p>III. Solicitud de autorizaciones o licencias para los lotes o predios ubicados en el Área natural protegida "Parque Cumbres de Monterrey".</p>
<p><b>Artículo 329.-</b>En aquellos asuntos que no sea competencia del Ayuntamiento, la Secretaría es competente para autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:</p> <p>I. Licencia de uso de suelo;                  II. Licencia de construcción. Se requiere la previa opinión del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, en los casos siguientes:</p> <p>a) Construcción o regularización con uso de suelo no habitacional unifamiliar y superior a 1,000 m2;                  b) Edificaciones ubicadas en predios o lotes con pendientes mayores a 30%, salvo casa habitación unifamiliar;                  c) En los casos establecidos en los artículos 427 y 429 correspondientes a estudio ambiental y estudio vial, respectivamente, así como los dictámenes del patronato de bomberos de Nuevo León y protección civil; y                  d) Cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico.</p> <p>III. Licencia de demolición;                  IV. Constancia de terminación de obra de una edificación;                  V. Licencia de uso de edificación;                  VI. Regularización de construcción, salvo lo previsto en la fracción II inciso a) de este artículo;                  VII. Asignación o corrección de número oficial, así como la determinación del alineamiento vial, cuando lo soliciten en lo individual;                  VIII. Autorización de subdivisión, fusión o relotificación;                  IX. Autorización de la reducción de cajones de estacionamiento en casos de edificaciones habitacionales unifamiliares, así como autorización de estacionamiento en horario diferido, de estacionamiento privado o de estacionamiento a distancia, previstos en los artículos 108, 114 y 140 de este Reglamento, respectivamente.                  X. Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;                  XI. Prórrogas de licencia de construcción;                  XII. Autorización de cambio de lineamientos de</p>	<p><b>SECCIÓN II. DE LA SECRETARÍA</b>  <b>Artículo 329.-</b> En aquellos asuntos que no sea competencia del Ayuntamiento, la Secretaría es competente para autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:</p> <p>I. Licencia de demolición;                  II. Licencia de Construcción:                  a) Construcción o regularización con uso de suelo no habitacional unifamiliar igual o menor a 1,000 m2;                  b) Construcción o regularización con uso de suelo habitacional unifamiliar;                  c) Edificaciones no ubicadas en predios o lotes con pendientes mayores a 30%, salvo casa habitación unifamiliar, y;                  d) Cuando el inmueble no se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico.</p> <p>III. Constancia de terminación de obra de una edificación;                  IV. Asignación o corrección de número oficial, así como la determinación del alineamiento vial, cuando lo soliciten en lo individual;                  V. Autorización de subdivisión, fusión o relotificación;                  VI. Prórrogas de licencia de construcción; y                  VII. Las demás que soliciten los particulares en los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento, que no se reservó el Ayuntamiento.</p>



<p>construcción que se permitan en este Reglamento, excepto las relacionadas a lotes o predios ubicados en zona de montaña; XIII. Régimen de propiedad en condominio vertical; y XIV. Las demás que soliciten los particulares en los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento, que no se reservó el Ayuntamiento.</p>	
<p><b>Artículo 330.-</b> La Secretaría debe contar con la opinión previa del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, para los casos señalados en la fracción II del artículo 329 del Reglamento, así como para las solicitudes establecidas en las fracciones I, V, VI salvo habitacional unifamiliar, IX, X, XII y XIII del precitado artículo 329, con excepción de los casos que se traten conforme al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).</p> <p>Cuando la obra se ubique en lote o predio que forme parte de un fraccionamiento o desarrollo sujeto a un régimen de propiedad en condominio, no se requiere licencia de uso de suelo ni licencia de uso de edificación para la realización de una construcción de vivienda unifamiliar.</p> <p>La opinión del Consejo Consultivo no tiene efectos vinculantes y la falta de ésta no interrumpirá el seguimiento del procedimiento.</p>	<p><b>Artículo 330.-</b> La Secretaría debe contar con la opinión previa del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, para autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones, con excepción de los casos que se traten conforme al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Licencia de uso de suelo;</li> <li>II. Licencia de construcción:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Construcción o regularización con uso de suelo no habitacional unifamiliar y superior a 1,000 m<sup>2</sup>;</li> <li>b) Edificaciones ubicadas en predios o lotes con pendientes mayores a 30%, salvo casa habitación unifamiliar;</li> <li>c) En los casos establecidos en los artículos 427 y 429 correspondientes a estudio ambiental y estudio vial, respectivamente, así como los dictámenes del patronato de bomberos de Nuevo León y protección civil; y</li> <li>d) Cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico.</li> </ol> </li> <li>III. Licencia de uso de edificación;</li> <li>IV. Regularización de construcción, salvo lo previsto en la fracción II inciso a) de este artículo;</li> <li>V. Autorización de la reducción de cajones de estacionamiento en casos de edificaciones habitacionales unifamiliares, así como autorización de estacionamiento en horario diferido, de estacionamiento privado o de estacionamiento a distancia, previstos en los artículos 108, 114 y 140 de este Reglamento, respectivamente;</li> <li>VI. Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;</li> <li>VII. Autorización de cambio de lineamientos de construcción que se permitan en este Reglamento, excepto las relacionadas a lotes o predios ubicados en zona de montaña y</li> <li>VIII. Régimen de propiedad en condominio vertical.</li> </ol>
	<p><b>SECCIÓN III. DE LA VENTANILLA ÚNICA</b> <b>Artículo 331.-</b> La Ventanilla Única de Construcción será la encargada de recibir y</p>



<p><b>Artículo 331.-</b>En los asuntos de competencia del Republicano Ayuntamiento se debe solicitar la opinión del Consejo Consultivo en los casos siguientes:</p> <p>I. En los casos de los incisos a), b), g), i), j), k) de la fracción I del artículo 328 de este Reglamento;</p> <p>II. Tratándose de solicitudes de las licencias de construcción o regularización de construcción, sólo en los siguientes casos:</p> <p>a).- Construcción con uso de suelo no habitacional y superior a 1,000 m<sup>2</sup>;</p> <p>b).- Edificaciones ubicadas en predios o lotes con pendientes mayores a 30%, salvo casa habitación unifamiliar;</p> <p>c).- En los casos establecidos en los artículos 427 y 429 correspondientes a estudio ambiental y estudio vial, respectivamente, así como los dictámenes del patronato de bomberos de Nuevo León y protección civil.</p> <p>III. En los casos de las fracciones II, III y IV del artículo 328 de este Reglamento.</p> <p>La opinión del Consejo Consultivo no tiene efectos vinculantes y la falta de ésta no interrumpirá el seguimiento del procedimiento.</p>	<p>cotejar la totalidad de requisitos correspondientes a los trámites municipales involucrados en la emisión de la Licencia de Construcción referente en el artículo 338, fracción I inciso b; brindando asesoría y orientación a los ciudadanos que la visiten. La Ventanilla Única será el único espacio físico en donde los ciudadanos deberán acudir para gestionar los trámites referidos a los artículos 328, fracción I, inciso a), fracción II, 328 BIS 1, fracción I, inciso a), 328 BIS 2, fracción 2, inciso a), b), c), fracción III, 329 fracciones II, III y IV y 330, fracción I, II, así como lo referente al artículo 321.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 1.-</b> El Ayuntamiento o la Secretaría, en los términos de la Ley, el Plan y éste Reglamento, les compete autorizar o negar los trámites mencionados en el artículo previsto.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 2.-</b> En el funcionamiento de la Ventanilla Única de Construcción, los servidores públicos participantes deberán recibir y cotejar los requisitos establecidos en el presente Reglamento, conforme a los procedimientos que se detallan en el Manual de Operación de la Ventanilla Única de Construcción para el Municipio de San Pedro Garza García, el cual deberá ser actualizado y difundido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 3.-</b> De acuerdo a las disposiciones de la Ventanilla Única de Construcción y a la Licencia de Construcción, no podrá solicitarse a los ciudadanos ningún requisito, formato o trámite municipal adicional a lo estipulado en el presente Reglamento.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 4.-</b> La Ventanilla Única de Construcción, tendrá las funciones siguientes:</p> <p>I. Verificar la documentación entregada por el usuario y orientarle en caso de entregar la documentación incorrecta e insuficiente;</p> <p>II. Remitir a las áreas competentes de la</p>



	<p>Secretaría de Desarrollo Sustentable, la información completa relativa al proceso de obtención de la Licencia de Construcción;</p> <p>III. Recibir los resolutivos emitidos por las áreas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, relativos al proceso de obtención de la Licencia de Construcción descrita en el artículo 338, fracción I, inciso b.</p> <p>IV. Remitir a la Dirección de Protección Civil de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento la documentación correspondiente para que ésta realice la Opinión Técnica de Protección Civil para la Construcción, previo el pago de derechos correspondiente.</p> <p>V. Elaborar, difundir y actualizar, en coordinación con la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal el Manual de Operación de la Ventanilla Única de Construcción para el Municipio de San Pedro Garza García.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 5.-</b>Dentro de la Ventanilla Única de Construcción se podrán gestionar trámites de manera conjunta, con el fin de reducir las interacciones del usuario con las dependencias, esto bajo el entendimiento de que la información otorgada se encuentre completa y de manera correcta. Los trámites que se podrán realizar de manera simultánea son:</p> <p>I. Licencia de Construcción, Licencia de Uso de Suelo y Opinión Técnica de Protección Civil.</p>
	<p><b>Artículo 331 BIS 6:</b> Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Secretaría del Ayuntamiento:</p> <p>I. Emitir la Opinión Técnica de Protección Civil. Para tales efectos, la Ventanilla Única de Construcción, remitirá a la recepción de la Secretaría del Ayuntamiento, los requisitos establecidos en el artículo 340 BIS 1, del presente Reglamento.</p> <p>II. Entregar al responsable de la Ventanilla Única de Construcción el resolutivo señalado en el punto anterior, en un plazo no mayor de 6 días hábiles.</p>
<p><b>Artículo 335.-</b>Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.</p>	<p><b>Artículo 335.-</b> Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de <u>5 días</u> hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.</p>



<p><b>Artículo 340.-</b> Para la tramitación de la licencia de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>...</p> <p>i) Tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 %, o que se ubiquen en zonas de riesgo, de acuerdo al Atlas de Riesgos municipal, se debe presentar el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original, los estudios de mecánica de suelos y estudios geológicos e hidrológicos, excepto en casos de bardas y casetas de vigilancia no mayores de 40 m<sup>2</sup>;</p> <p>j) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga el visto bueno del proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 340.-</b> Para la tramitación de la licencia de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar <u>en la Ventanilla Única de Construcción</u> la siguiente documentación:</p> <p>h) ....</p> <p>i) ....</p> <p>j) Se deroga</p> <p>k) ....</p>
	<p><b>Artículo 340 BIS 1.-</b> Además de los requisitos previstos en el artículo 340 de este Reglamento, así como para la obtención de la Licencia de uso de edificación, el solicitante deberá entregar en la Ventanilla Única de Construcción la documentación referente a la Opinión Técnica de Protección Civil, que se señala a continuación:</p> <p>a) Solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en Autocad, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>d) Carta-Compromiso firmada por el encargado de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y</p> <p>e) Comprobante de pago en la Tesorería</p>



	Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casos de vivienda unifamiliar.
<b>Artículo 343.-</b> Una vez integrada la solicitud de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.	<b>Artículo 343.-</b> Una vez integrada la solicitud, de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.  <u>Para los casos en que se solicite la licencia de construcción para obra nueva de uso comercial y servicios Industrial, con excepción de lo contemplado en los artículos 328 BIS 1, fracción I, 328 BIS 2 fracción II, y 330 fracción II se contempla un plazo máximo de 10 días hábiles.</u>
<b>Artículo 356.-</b> La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la Secretaría por el propietario del lote o predio o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración, dentro de los 30 días naturales siguientes a la terminación de la construcción.	<b>Artículo 356.-</b> La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la <u>Ventanilla Única de Construcción de la</u> Secretaría por el propietario del lote o predio o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración, dentro de los 30 días naturales siguientes a la terminación de la construcción.
<b>Artículo 357.-</b> Para tramitar la constancia de terminación de obra de la edificación, el solicitante debe entregar a la Secretaría la siguiente documentación:  a) Solicitud por escrito en los términos de la fracción I del artículo 318 de este Reglamento; b) Dos juegos de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el formato oficial y en caso de existir la resolución que autorizó la construcción, copia simple de la misma; c) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y d) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.	<b>Artículo 357.-</b> Para tramitar la constancia de terminación de obra de la edificación, el solicitante debe entregar a <u>la Ventanilla Única de Construcción de</u> la Secretaría la siguiente documentación:  .... ....
<b>Artículo 358.-</b> Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.	<b>Artículo 358.-</b> Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de <u>2</u> días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 321 de este Reglamento.
	<b>Transitorio</b>  <b>Artículo Único:</b> Las modificaciones al presente Reglamento entrarán en vigor a los 15 días naturales de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



*Sin otro particular por el momento, mucho agradezco la atención que se sirva dar al presente asunto, solicitando, que la presente iniciativa sea remitida a la brevedad a la Comisión de Gobierno y Reglamentación para que por su conducto, sea sometida a la consideración del Pleno de este Republicano Ayuntamiento, y proceda conforme lo establecen los artículos 166, 167 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León*

**ATENTAMENTE**

**San Pedro Garza García, Nuevo León, a 23 de junio de 2015**

**LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**LIC. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ DELGADILLO  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

*En términos de lo previsto por el artículo 19 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León*

**"C. LIC. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ DELGADILLO  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E S.-**

**C. LIC. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ**, en mi carácter de Síndico Primero y con fundamento en los artículos 1, 29 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 3 fracción I, 4, 5, 21, 23, 25 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; aplicando contrario sensu los artículos 1, 2, 5, 6 fracciones I, II, VII, 9, 46 y demás relativos y aplicables de la Ley para la Mejora Regulatoria en el Estado de Nuevo León, en correlación con los diversos numerales 3 fracciones III, VII, VIII, 12 fracción IV y 22 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; ocurro respetuosamente a presentar la siguiente **INICIATIVA DE REFORMA AL REGLAMENTO ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 2 de octubre de 2014, se tuvo a bien aprobar el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, ello con la finalidad de adecuar y perfeccionar las normas que reglamentan la zonificación y los usos y destinos del suelo en este municipio a los principios y directrices normativas del nuevo plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030.

Ahora bien, conforme lo prevé el artículo 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, mismo que establece que "en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad."

En atención a lo planteado por la norma estatal y la operación adecuada que se ha realizado durante la actual administración municipal por el área de desarrollo sustentable, se procede a plantear ante este cuerpo colegiado la modificación a la normatividad municipal en materia de zonificación, usos de suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano en este Municipio con la finalidad desarrollar una mejor regulación y vigilancia en la materia.

Es por tanto, que se propone modificar los artículos, 43, 44, 114, 116, 177, 179, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 330, 340, 368, 369, 394, y 395 en los siguientes términos:

Respecto al artículo 43, se propone una altura máxima de 4.5 metros para los lotes o predios ubicados en la Colonia Valle de San Ángel.

27 de 67



En cuanto al artículo 44, propone una altura de 7.20 metros del punto más alto para aquellos lotes o predios con uso de suelo habitacional unifamiliar con una pendiente natural de más del 20% y hasta el 30% y por lo que hace a los lotes o predios con pendiente natural mayor del 30% dichas edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio.

Se propone modificar la fracción III del artículo 114, para señalar que toda construcción dentro del predio o lote donde se ubique un estacionamiento deberá tener 1.0 veces de CUS máximo, 2 niveles como altura de edificación máxima o 7.20 metros lo que resulte más restrictivo.

En cuanto al artículo 116, se propone que la salida del estacionamiento privado ubicado en un lote o predio con uso de suelo habitacional, debe ser a la vía que tenga menor impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes.

De igual manera, a fin de proteger las edificaciones que se ubican en la zona conocida como Centro Histórico, se propone modificar los artículos 177 y 179, a efecto de establecer que aquellos lotes o predios que **tengan o no** valor arquitectónico o histórico deben respetar los lineamientos que al efecto se señalan en este Reglamento.

Se propone modificar el artículo 305, para señalar que la Norma Oficial Mexicana a que se debe estar sujetos los usos de suelo de las edificaciones industriales, comerciales, de servicio, de oficina, o de alojamiento de personas es NOM-002-STPS- 2010.

En cuanto al artículo 306, se propone modificar la fracción I, para establecer que la distancia que debe haber en las salidas de emergencia no debe ser mayor de 122 metros.

Se propone modificar el artículo 307, fracciones I, IV, V, adicionar la fracción VI y en consecuencia se recorren las fracciones, y adicionar una última fracción VIII, en dicho numeral se establecen las medidas de seguridad que deben tomarse en las salidas normales y de emergencia de las puertas de seguridad.

En el artículo 308, se plantea adicionar las fracciones I a VIII en las cuales se establecen los requisitos a cumplir en cuanto a las escaleras de emergencia.

Modificar las fracciones I y II del artículo 309 y adicionar la fracción III, es otra de las propuestas que se presenta, en dichas fracciones se propone los tipos de sistemas fijos contra incendio.

En cuanto al artículo 310, se propone modificar las fracciones III y VII, relativa al abastecimiento de agua en el sistema de redes hidráulicas para el sistema contra incendio.

Se propone adicionar la fracción III del artículo 311, consecuentemente se recorre la numeración de las fracciones, el propósito es incluir el detector de humo de gas.

Respecto al artículo 312, se propone que sea ante la autoridad competente en donde se presenten los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores de humo.

Como consecuencia de lo anterior, se propone modificar el artículo 313 para señalar las características que deben cumplir los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección.

Se propone modificar y adicionar fracciones al artículo 314, a fin de establecer las características de los sistemas fijos contra incendio, respecto de las edificaciones con uso de suelo comercial y de servicio, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura.

Se precisan las características que deben contar las edificaciones con uso de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura, en la propuesta de reforma al artículo 315.

De igual manera, se propone adicionar un segundo párrafo al artículo 330, con el objetivo de establecer los lotes del visto bueno de la comisión en los trámites que la Secretaría someterá a su aprobación a rechazo.

Respecto a los artículos 340, 368, 369, se precisa que lo que se emite en cuanto a la materia de protección civil, son recomendaciones no visto bueno, por lo que es en esos términos se propone modificar.



Por lo que, hace al artículo 394, tercer párrafo se modifica para establecer que dentro del trámite de licencia de construcción para la edificación de unidades en condominio, puede solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.

Por último, en cuanto al artículo 395, se modifica en cuanto a su redacción para una mayor comprensión y se propone derogar el inciso e).

Por lo anteriormente expuesto y fundado, presento a la consideración de este Órgano Colegiado del Republicano Ayuntamiento sampetrino, la **INICIATIVA DE REFORMA DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Dice:	Debe decir:
<p><b>Artículo 43.-</b> La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;</li> <li>II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m<sup>2</sup> y hasta 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 12 m; y</li> <li>III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 15 m.</li> </ol> <p>Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 11 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.</p>	<p><b>Artículo 43.-</b> La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;</li> <li>II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m<sup>2</sup> y hasta 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 12 m; y</li> <li>III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 15 m.</li> </ol> <p>Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 11 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.</p> <p>En los casos de lotes o predios ubicados en cualquiera de los sectores de la Colonia Valle de San Ángel, la altura máxima permitida será de 4.5 m.</p>
<p><b>Artículo 44.-</b></p> <p>En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural del 30% o mayor, las edificaciones no</p>	<p><b>Artículo 44.-</b> En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20% y hasta el 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 55 de este Reglamento.</p> <p>En los lotes o predios con uso del suelo</p>



<p>podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 55 de este Reglamento.</p> <p>Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.</p>	<p>habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 55 de este Reglamento.</p> <p>Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.</p>
<p><b>Artículo 114.-</b> Un estacionamiento privado se puede ubicar en un lote o predio ubicado en zona habitacional unifamiliar según el plano E2 del Plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Que el estacionamiento únicamente preste el servicio a los clientes, empleados o usuarios de la edificación de uno o más lotes o predios adyacentes;</li> <li>II. Que el propietario o poseedor del lote o predio adyacente cuente con las licencias y autorizaciones de uso de suelo, construcción y uso de edificación que correspondan; y</li> <li>III. Que toda construcción dentro del predio o lote donde se ubique el estacionamiento cumpla con los lineamientos previstos en este Reglamento para la zona de la que se trate.</li> </ol>	<p><b>Artículo 114.-</b> Un estacionamiento privado se puede ubicar en un lote o predio ubicado en zona habitacional unifamiliar según el plano E2 del Plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Que el estacionamiento únicamente preste el servicio a los clientes, empleados o usuarios de la edificación de uno o más lotes o predios adyacentes;</li> <li>II. Que el propietario o poseedor del lote o predio adyacente cuente con las licencias y autorizaciones de uso de suelo, construcción y uso de edificación que correspondan; y</li> <li>III. Que toda construcción dentro del predio o lote donde se ubique el estacionamiento tenga 0.7 (cero punto siete veces) como CUS máximo, 1 (un) nivel como altura de edificación máxima y cumpla con los demás lineamientos previstos en este Reglamento para la zona de la que se trate.</li> </ol>
<p><b>Artículo 116.-</b> En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, para los casos con que cuenten con estacionamiento privado, la</p>	<p><b>Artículo 116.-</b> En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, para los casos con que cuenten con estacionamiento privado, la</p>



<p>salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que dé frente a dicha edificación y, en los casos de que se encuentre en la intersección de dos vialidades, o tenga dos o más frentes a vialidades la salida debe efectuarse por la vialidad pública de mayor jerarquía vial, tomando en cuenta el impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes. Cuando las vialidades sean de igual jerarquía, la salida podrá ser indistintamente por cualquiera de ellas.</p> <p>No se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.</p> <p style="text-align: center;"><b>Tabla 116.1 Clasificación de tipos de vialidades en San Pedro Garza García.</b> (sin cambios)</p>	<p>salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que dé frente a dicha edificación y, en los casos de que se encuentre en la intersección de dos vialidades o tenga dos o más frentes a vialidades, la salida debe efectuarse por la vialidad pública de mayor jerarquía vial, tomando en cuenta el impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes. Cuando las vialidades sean de igual jerarquía, la salida debe ser a la vía que tenga el menor impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes.</p> <p>No se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.</p> <p style="text-align: center;"><b>Tabla 116.1 Clasificación de tipos de vialidades en San Pedro Garza García.</b> (sin cambios)</p>
<p><b>Artículo 177.-</b> Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico, y se encuentren dentro de la zona descrita en el artículo inmediato anterior, se sujetarán a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;</li> <li>II. Las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;</li> <li>III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan y en este Reglamento; y</li> <li>IV. Las demás que señale el Decreto mencionado en el artículo inmediato anterior.</li> </ol>	<p><b>Artículo 177.-</b> Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan o no un valor histórico o artístico, y se encuentren dentro de la zona descrita en el artículo inmediato anterior, se sujetarán a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;</li> <li>II. Las nuevas edificaciones, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;</li> <li>III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan y en este Reglamento; y</li> <li>IV. Las demás que señale el Decreto mencionado en el artículo inmediato</li> </ol>



	anterior.
<p><b>Artículo 179.-</b> Los propietarios de las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en la zona protegida con el carácter de centro histórico deben cumplir con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;</li> <li>II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;</li> <li>III. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;</li> <li>IV. Los elementos en azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y</li> <li>V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.</li> </ol>	<p><b>Artículo 179.-</b> Los propietarios de las edificaciones que tengan o no valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en la zona protegida con el carácter de centro histórico deben cumplir con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;</li> <li>II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;</li> <li>III. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;</li> <li>IV. Los elementos en azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y</li> <li>V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.</li> </ol>
<p><b>Artículo 305.-</b> Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.</p>	<p><b>Artículo 305.-</b> Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010 o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.</p>
<p><b>Artículo 306.-</b> Todos las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Con el suficiente número de salidas de emergencia, ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el</li> </ol>	<p><b>Artículo 306.-</b> Todos las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Con el suficiente número de salidas de emergencia, ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el</li> </ol>





<p>o 15 m de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Los edificios con altura mayor a 60 m deben contar con una helisuperficie que cumpla con la normatividad de este Reglamento y otras normatividades aplicables.</p>	<p>ó 15 m de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Los edificios con altura mayor a 60 m deben contar con una helisuperficie que cumpla con la normatividad de este Reglamento y otras normatividades aplicables. Además, las escaleras de emergencia deben cumplir con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Mantenerse libres de obstrucciones;</li> <li>II. Contar con materiales de construcción resistentes al fuego por lo menos durante 2 horas;</li> <li>III. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;</li> <li>IV. Contar con barandales de protección en los descubiertos, dispuestos paralelamente a la inclinación de la escalera, con una altura de 90 cm, medidos sobre la vertical del plano de la huella en su extremo frontal;</li> <li>V. Tener un ancho mínimo de 120 cm y una relación de huella peralte de <math>2P+H=64</math> cm con huella mínima de 30 cm;</li> <li>VI. Contar con pasamanos continuos, lisos y pulidos en cada tramo de las escaleras y en los descansos. En caso de que los pasamanos estén sujetos a la pared, entonces deberán fijarse por medio de anclas aseguradas en la parte inferior de los pasamanos, de manera que no interrumpan la continuidad de la cara superior y el costado del mismo;</li> <li>VII. No instalar escaleras verticales (tipo marinera) cuyo propósito sea el uso de emergencia; y</li> <li>VIII. Presurizar el cubo de la escalera de emergencia, en caso de que sea interna o cerrada en el edificio.</li> </ol>
<p><b>Artículo 309.-</b> Los edificios con uso del suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características</p>	<p><b>Artículo 309.-</b> Los edificios con uso del suelo habitacional multifamiliar, comercial, de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura, así como los edificios públicos o privados donde exista concentración</p>



<p>señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Sistema de redes hidráulicas; y</li> <li>II. Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.</li> </ol>	<p>de más de 250 personas, deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. El sistema fijo contra incendio deberá cumplir con los criterios de diseño, instalación y pruebas de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y deberán contar con lo menos con fuente de abastecimiento de agua exclusivo para el sistema contra incendio, red de tuberías, sistema de bombeo, rociadores automáticos (certificados por UL y FM) contra incendios y mangueras contra incendio;</li> <li>II. En caso de falta de definición para los criterios de diseño, instalación y pruebas por parte de las Normas Mexicanas vigentes, se utilizarán estándares internacionales, tales como NFPA 13, debiéndose cumplir con los mismos; y</li> <li>III. El sistema fijo contra incendio deberá contar con la evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. y, posteriormente, con el dictamen de correcta instalación y adecuado funcionamiento.</li> </ol>
<p><b>Artículo 310.-</b> Los sistemas de redes hidráulicas para el sistema contra incendio deben cumplir las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ser de circuito cerrado;</li> <li>II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;</li> <li>III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) El riesgo a proteger;</li> <li>b) El área construida;</li> <li>c) Una dotación de cinco litros por m<sup>2</sup> de construcción; y</li> <li>d) Un almacenamiento mínimo de 20 m<sup>3</sup> cúbicos en la cisterna.</li> </ol> </li> <li>IV. Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red</li> </ol>	<p><b>Artículo 310.-</b> Los sistemas de redes hidráulicas para el sistema contra incendio a que se refiere el artículo inmediato anterior, deben cumplir las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ser de circuito cerrado;</li> <li>II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;</li> <li>III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas;</li> <li>IV. Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;</li> <li>V. Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;</li> <li>VI. Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión</li> </ol>



<p>V. de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;</p> <p>VI. Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;</p> <p>VII. Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua;</p> <p>VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y</p> <p>IX. Mantener una presión mínima de 7 kilogramos por cm cuadrado en toda la red.</p>	<p>constante en toda la red hidráulica;</p> <p>VII. Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica a una distancia menor de 50 m de un hidrante de banqueta y una con válvula check a la cisterna o fuente de suministro de agua, para evitar el regreso de agua a este almacenamiento;</p> <p>VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (conexión tipo NSHT); y</p> <p>IX. Mantener una presión mínima de 7 kilogramos por cm cuadrado en toda la red.</p>
<p><b>Artículo 311.-</b> Las edificaciones comerciales y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. De humo;</li> <li>II. De calor;</li> <li>III. De gases de combustión;</li> <li>IV. De flama; y</li> <li>V. Otros.</li> </ol>	<p><b>Artículo 311.-</b> Las edificaciones habitacionales multifamiliares, comerciales y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. De humo;</li> <li>II. De calor;</li> <li>III. De gas;</li> <li>IV. De gases de combustión;</li> <li>V. De flama; y</li> <li>VI. Otros.</li> </ol>
<p><b>Artículo 312.-</b> Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 m<sup>2</sup> de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9 m entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación o rechazo.</p>	<p><b>Artículo 312.-</b> Los detectores de humo deben instalarse a razón de al menos uno por cada 80 m<sup>2</sup> de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9 m entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad competente para su evaluación y aprobación o rechazo.</p>
<p><b>Artículo 313.-</b> Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Tener un sistema de supervisión automático;</li> <li>II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;</li> </ol>	<p><b>Artículo 313.-</b> Con respecto a los dos artículos inmediatos anteriores, los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección deben cumplir las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Tener un sistema de supervisión automático o ubicarse en el cuarto de vigilancia o en un lugar siempre</li> </ol>



<p>III. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y</p> <p>IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.</p>	<p>atendido;</p> <p>II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;</p> <p>III. Tener acceso al control automático de humo en los sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado;</p> <p>IV. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y</p> <p>V. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.</p>
<p><b>Artículo 314.-</b> Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 m.</p>	<p><b>Artículo 314.-</b> Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles ubicados de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 m, los cuales deberán tener las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Estar certificados con la NOM-154-SCFI-2005;</li> <li>II. Colocarse a una altura mínima de piso de 10 cm, desde el suelo hasta la parte más baja del extintor; en caso de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 150 cm, medidos desde el piso hasta la parte más alta del extintor;</li> <li>III. Sujetarse de tal forma que se pueda descolgar fácilmente para ser utilizado;</li> <li>IV. Estar protegidos de la intemperie;</li> <li>V. Colocarse en sitios donde la temperatura no exceda 50°C y no sea menor de 0°C;</li> <li>VI. Colocarse en sitios visibles, de fácil acceso y libres de obstrucciones en todo momento;</li> <li>VII. Señalizar su colocación conforme a la NOM-026-STPS-2008; y</li> <li>VIII. Establecer un programa de mantenimiento, que incluya conservar los registros en una bitácora.</li> </ol>
<p><b>Artículo 315.-</b> Además de los sistemas fijos y móviles contra incendios mencionados anteriormente, se deben colocar depósitos con capacidad de doscientos litros, con arena por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo, equipados con pala y señalando con claridad su ubicación en los casos</p>	<p><b>Artículo 315.-</b> Las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con las siguientes características:</p>



<p>siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Estaciones de servicio, distribución y venta de combustibles;</li> <li>II. Estaciones de carburación y venta de gas licuado de petróleo (LP);</li> <li>III. Estacionamientos de vehículos no ubicados a nivel de suelo; y</li> <li>IV. Talleres de reparación de vehículos automotores.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Estaciones de servicio, distribución y venta de combustibles;</li> <li>II. Estaciones de carburación y venta de gas licuado de petróleo (LP);</li> <li>III. Estacionamientos de vehículos no ubicados a nivel de suelo; y</li> <li>IV. Talleres de reparación de vehículos automotores.             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estar construidas con material resistente al fuego, con divisiones que confinen y retarden la propagación de humo y fuego;</li> <li>2. Separar pasillos y escaleras de las áreas ocupadas con materiales resistentes al fuego;</li> <li>3. Aislar térmicamente las columnas que actúen como cargadoras;</li> <li>4. Tratar con retardante al fuego los recubrimientos de los acabados interiores;</li> <li>5. Ventilar y colocar rociadores en los sótanos que sean utilizados como estacionamiento;</li> <li>6. Instalar un sistema de pararrayos; e</li> <li>7. Implementar un control de derrames y un sistema de extinción automático a los transformadores que se instalen en el interior de los inmuebles.</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>Artículo 330.-</b> La Secretaría debe contar con la opinión previa del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, para los casos señalados en la fracción II del artículo 329 del Reglamento, así como para las solicitudes establecidas en las fracciones I, V, VI salvo habitacional unifamiliar, IX, X, XII y XIII del precitado artículo 329, con excepción de los casos que se traten conforme al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).</p>	<p><b>Artículo 330.-</b> La Secretaría debe contar con la opinión previa del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, para los casos señalados en la fracción II del artículo 329 del Reglamento, así como para las solicitudes establecidas en las fracciones I, V, VI salvo habitacional unifamiliar, IX, X, XII y XIII del precitado artículo 329, con excepción de los casos que se traten conforme al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).</p> <p>Para todos los casos en que se requiera el visto bueno de la Comisión, una vez solicitada la opinión del Consejo Consultivo, la Secretaría generará un dictamen técnico debidamente fundado y motivado para presentarse ante la Comisión, quien otorgará o negará su visto bueno, según corresponda. En caso de otorgarse el visto bueno, la Secretaría procederá a otorgar y notificar la autorización y licencia correspondiente. En caso de negarse el visto bueno, se tendrá por negada la solicitud con sustento en las consideraciones de hecho y de derecho esgrimidas por la Comisión, lo cual será notificado al solicitante por la Secretaría.</p>
<p><b>Artículo 340.-</b> Para la tramitación de la licencia</p>	<p><b>Artículo 340.-</b> Para la tramitación de la licencia</p>



<p>de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) a la i) ....</p> <p>j) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga el visto bueno del proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>...</p>	<p>de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) a la i) ....</p> <p>j) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 368.-</b> Para tramitar la licencia de uso de edificación ante la Secretaría, excepto en los casos que utilicen el trámite del Sistema de apertura rápida de empresas (SARE), el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) a la c) ...</p> <p>d) Documento que contenga visto bueno de la edificación existente o del proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil conforme a la Ley de Protección Civil;</p> <p>...</p>	<p><b>Artículo 368.-</b> Para tramitar la licencia de uso de edificación ante la Secretaría, excepto en los casos que utilicen el trámite del Sistema de apertura rápida de empresas (SARE), el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) a la c) ...</p> <p>d) Documento que contenga visto bueno al programa de análisis de riesgo de la edificación existente o las recomendaciones al proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil conforme a la Ley de Protección Civil;</p> <p>...</p>
<p><b>Artículo 369.-</b> Además de los requisitos previstos en el artículo 368 de este Reglamento, el solicitante debe entregar a la Secretaría la documentación que se señala a continuación:</p> <p>a) a la b) ...</p> <p>c).- Documento que contenga visto bueno del proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes o predios ubicados en zonas de riesgo según el Atlas de Riesgo Municipal; y</p> <p>d).-.....</p>	<p><b>Artículo 369.-</b> Además de los requisitos previstos en el artículo 368 de este Reglamento, el solicitante debe entregar a la Secretaría la documentación que se señala a continuación:</p> <p>a) a la b) ...</p> <p>c) Documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes o predios ubicados en zonas de riesgo según el Atlas de Riesgo Municipal; y</p> <p>d) .....</p>
<p><b>Artículo 394.-</b> Queda afectado al régimen de propiedad en condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso de suelo de desplante es un elemento común a los</p>	<p><b>Artículo 394.-</b> Queda afectado al régimen de propiedad en condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso de suelo de desplante es un elemento común a los</p>



<p>condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.</p>	<p>condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.</p>
<p>La autorización de un régimen de propiedad en condominio vertical tiene por objeto permitir el aprovechamiento independiente de las unidades de vivienda, locales o áreas, que constituyan un inmueble edificado en forma vertical, así como para permitir la transmisión de la propiedad de las unidades en régimen de condominio resultantes.</p>	<p>La autorización de un régimen de propiedad en condominio vertical tiene por objeto permitir el aprovechamiento independiente de las unidades de vivienda, locales o áreas, que constituyan un inmueble edificado en forma vertical, así como para permitir la transmisión de la propiedad de las unidades en régimen de condominio resultantes.</p>
<p>El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan tanto las condiciones requeridas en los condominios horizontales y en el condominio vertical, en razón de que en una o más de las partes de un régimen de propiedad en condominio horizontal (lote o unidad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, primero se debe tramitar y concluir la etapa relativa a la autorización de ventas; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades en condominio, y una vez terminada la construcción, solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.</p>	<p>El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan tanto las condiciones requeridas en los condominios horizontales y en el condominio vertical, en razón de que en una o más de las partes de un régimen de propiedad en condominio horizontal (lote o unidad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, primero se debe tramitar y concluir la etapa relativa a la autorización de ventas; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades en condominio, pudiendo solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.</p>
<p><b>Artículo 395.-</b> Para la tramitación de la autorización del régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 318 de este Reglamento, en la que además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, y el uso o los</p>	<p><b>Artículo 395.-</b> Para la tramitación de la autorización del régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe estarse a lo previsto en la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y, en su defecto, a lo ordenado en este Reglamento, para lo cual debe presentar la siguiente documentación:</p> <p>a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 318 de este Reglamento, en la que además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un</p>



<p>giros a que se dedica o dedicará la edificación;</p> <p>b) Copia simple de los planos de la licencia de construcción previamente autorizados, junto con la resolución que autorizó la construcción;</p> <p>c) Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común;</p> <p>d) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común. La información anterior también debe presentarse en un CD en formato Autocad editable y en formato de Excel;</p> <p>e) Presentar copia simple del acuerdo mediante el cual se hizo constar la terminación de obra, al que se refieren los artículos 355 al 359 de este Reglamento;</p> <p>f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales;</p> <p>g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;</p> <p>h) Los demás que establece el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y</p> <p>i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.</p>	<p>solo nivel de construcción, y el uso o los giros a que se dedica o dedicará la edificación;</p> <p>b) Copia simple de los planos de la licencia de construcción previamente autorizados, junto con la resolución que autorizó la construcción;</p> <p>c) Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común;</p> <p>d) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común. La información anterior también debe presentarse en un CD en formato Autocad editable y en formato de Excel;</p> <p>e) Se deroga</p> <p>f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales;</p> <p>g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;</p> <p>h) Los demás que establece el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y</p> <p>i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.</p>
--	---

Por lo que solicito que por su conducto se remita la presente iniciativa a la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento para su debido trámite y seguimiento.

Atentamente  
San Pedro Garza García, Nuevo León, a la fecha de su presentación

41 de 67



**C. LIC. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ  
SINDICO PRIMERO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

**QUINTO.-** Que esta Comisión de Gobierno y Reglamentación, con fundamento en lo previsto por los artículos 160, 161 y demás relativos aplicables de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal para el Estado de Nuevo León, sometió a la participación ciudadana, la consulta pública de la iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, misma que se fundamentó en lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 29 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; así como lo contemplado en los artículos 1, 3 fracción I, 4, 5, 21, 23 y 25 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; el numeral 18 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**SEXTO.-** Ahora bien, en ese orden de ideas, esta Comisión de Gobierno y Reglamentación, advierte que la propuesta de reforma que se sometió a consulta tuvo por objeto lo siguiente:

Adicionar la definición de ventanilla única de construcción, por lo cual se modifica el artículo 2 del Reglamento en comento.

Por lo que respecta al artículo 39, se propuso que el COS máximo aplicable a los lotes o predios que se ubican en la zona habitacional unifamiliar II o habitacional multifamiliar II cuya superficie no supere los 100 metros cuadrados, y que a su vez se ubican en una zona con densidad de H4, HM3, y HM4, de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y Plano E3 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León 2030, pueda ser hasta el 100%, cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la reforma y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes.

Lo anterior, también resultaría aplicable para los lotes o predios ubicados en Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco primer, segundo y tercer sector, Los Pinos primer y segundo sector, Luis Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como La Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo; la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal.

En cuanto al CAAV, en el artículo 40, se propuso que sea libre cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la reforma al Reglamento, tratándose de lotes o predios que se ubican en Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco primer, segundo y tercer sector, Los Pinos primer y segundo sector, Luis Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como La Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo; la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal y que no superen 100 metros cuadrados. De igual manera se propone que dicho lineamiento sea libre en los predios o lotes ubicados en la zona habitacional unifamiliar II o habitacional multifamiliar II cuya superficie no supere los 100 metros cuadrados, y que a su vez se ubican en una zona con densidad de H4, HM3, y HM4, de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y Plano E3 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León 2030.

Por lo que respecta al artículo 43, se propuso adicionar un último párrafo a fin de adicionar que la altura máxima permitida para los lotes o predios ubicados en la Colonia Valle de San Angel, sea de 4.5 metros del punto más alto del lote o predio.

Se formula adicionar al artículo 44, el primer párrafo y modificar el segundo, para precisar que los lotes o predios con pendiente natural de más del 20% y hasta el 30% la altura no podrá sobrepasar de 7.20 metros cuadrados del punto más alto del lote o predio. En cuanto a la modificación del segundo párrafo, es sólo en cuanto a que se cambia el término de pendiente natural del 30% o mayor, por pendiente natural de más del 30%.

En cuanto a los remetimientos que se precisaron en la fracción III del artículo 47, que en los lotes o predios cuya superficie no supere los 100 metros cuadrados y que estén ubicados en las colonias descritas en el último párrafo del diverso numeral 39, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la reforma.



La fracción IV, del numeral descrito en el párrafo inmediato anterior, relativa al remetimiento lateral se propuso que en los lotes o predios cuya superficie no supere los 100 metros cuadrados y que estén ubicados en las colonias descritas en el último párrafo del diverso numeral 39, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la reforma.

Por lo que hace al artículo 105, se propuso adicionar un párrafo entre el primero y segundo, por consecuencia se recorren los párrafos del numeral en comento, lo anterior, con la finalidad de precisar que quedan exceptuados del cumplimiento de cajones de estacionamiento las edificaciones de los lotes o predios cuya superficie no supere los 100 metros cuadrados y que se ubiquen en las colonias precisadas en el último párrafo del artículo 39, cuando se trate de edificaciones ya existentes a la entrada en vigor de la reforma y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo y que además dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios. Dicha excepción se aplicaría de igual manera a los casos de destino de suelo para el giro de asistencia social gubernamental que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas, edificaciones que no sobrepasen los 300 metros cuadrados de superficie total de construcción.

En cuanto al artículo 114, se propuso modificar la fracción III, a fin de especificar que toda construcción dentro del lote o predio donde se ubique el estacionamiento privado, tenga 0.7 veces como CUS máximo y un nivel como altura máxima.

Sobre el artículo 116, se precisó que cuando las vialidades sean de igual jerarquía, la salida de vehículos de las edificaciones distintas a la habitacional, será por la vía que tenga menor impacto vial a la zona habitacional unifamiliar colindante.

Así mismo, se propuso modificar el artículo 140, a fin de que el estacionamiento a distancia en esa área dado que actualmente el flujo vehicular se ve afectado por el exceso de vehículos en la zona, por lo que es conveniente estimular que se construyan edificaciones de estacionamiento en la zona previendo el desarrollo comercial de la misma.

Con el objetivo de salvaguardar y conservar el estilo norestense que caracteriza la zona protegida con el carácter de centro histórico y que se detalla en el artículo 176 del Reglamento de consulta, se propuso modificar los artículos 177 y 179.

De igual manera, se planteó la modificación de diversos numerales que son indispensables para desarrollar reglas que garanticen el flujo vehicular y eficiente tramitología en los procesos de obtención de licencias, lo que permite con ello simplificación de la obtención de las mismas, siendo éstos los contemplados en los artículos 282, 331 BIS, 331 BIS1 al 331 BIS 6, 340, 340 BIS.

Asimismo, se propuso modificar lo relativo a las medidas preventivas a tomar en caso del sistema contra incendio, así como del abastecimiento del agua en el sistema de redes hidráulicas para el sistema contra incendios, por lo que se modifican los artículos 282, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 368 y 369.

De igual manera, se formuló modificar el artículo 330, en los términos que se precisan en la propuesta de reforma.

Modificándose además los artículos transitorios para establecer la entrada en vigor de las reformas propuestas al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SÉPTIMO.-** Ahora bien, cabe mencionar que una vez analizadas las propuestas presentadas dentro del plazo de la consulta pública por los ciudadanos que comparecieron a la misma, esta Comisión, estimo procedentes aquellas propuestas que se incorporaron en el cuerpo de este documento, modificando aquellas que estimaron necesarias y no incorporando aquellas que van en contra de los principios de legalidad y que de implementarse se contravendrían las garantías consagradas en Nuestra Carta Magna, por lo que, los artículos 39, 40, 43, 47, 105, 315 y 331 BIS 6 que fueron objeto de consulta se ajustaron a las propuestas que se estimaron procedentes, subsistiendo los demás artículos en los términos en que fueron propuestos en la consulta.

**OCTAVO.-** Es por tanto, que con la anterior motivación y con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 14, 26 inciso a) fracción VII, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal; artículos 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento; esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta en este documento su propuesta de dictamen respecto a la iniciativa de reforma al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, en los siguientes términos:

**Artículo 2.-** Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:



- I. **Alineamiento:** Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio.
- II. **Alineamiento vial:** Espacio de la vía pública establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan, que determina el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes, respecto a una vía pública.
- III. **Altura de entrepiso:** Altura entre dos losas, o entre firme y losa, que conforman un nivel de una edificación, medida del nivel superior de losa al nivel superior de losa o del nivel superior de firme al nivel superior de losa.
- IV. **Altura de edificación:** Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más alto de la losa.
- V. **Anuncio:** Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, gráfico, sonoro y/o luminoso.
- VI. **Anuncio adosado:** Todo aquel que use como base de sustentación las fachadas o cualquier pared de una construcción y se proyecte hacia el exterior del edificio o construcción.
- VII. **Aparcabi:** Estante, construcción o estructura para sostener bicicletas.
- VIII. **Área de preservación natural:** Los parques urbanos, zonas de preservación ecológica, jardines públicos y demás análogas especificadas en el Plan de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable.
- IX. **Área natural protegida:** Son las áreas que se decreten como áreas naturales protegidas por los gobiernos federal o estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. Quedan incluidas dentro de esta definición de forma enunciativa, más no limitativa, las siguientes: el "Parque Nacional Cumbres de Monterrey"; la "Sierra Las Mitras"; el "Arroyo Seco o San Agustín", según decretos emitidos por las



autoridades federales y estatales, respectivamente. El área natural protegida es área no urbanizable.

- X. **Área urbana o urbanizada:** Superficie de suelo destinada a un uso, destino, giro o función de acuerdo al Plan, ya sea para habitación, producción, comercio o servicio, 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 e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje para el manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura.
- XI. **Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano:** Superficie de suelo en estado predominantemente natural que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotada de servicios, se determina a través del Plan como urbanizable o de reserva para el futuro crecimiento urbano.
- XII.- **Área no urbanizable:** Áreas naturales protegidas, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; terrenos inundables; y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable y se encuentren señaladas como tales en el Atlas de Riesgo, así como las demás áreas que como tales defina la Ley, el Plan y los reglamentos en las que no se podrán realizar acciones de urbanización y crecimiento.
- XIII. **Atlas de riesgo:** Documento emitido o que sea emitido por el gobierno del estado de Nuevo León o por el Ayuntamiento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo en el territorio municipal.
- XIV. **Ayuntamiento:** El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- XV. **Banqueta:** Sendero peatonal ubicado en colindancia con el arroyo vehicular.
- XVI. **Banqueta pública:** Es la parte de una vía pública o de un área vial de circulación común, ubicada paralelamente entre el arroyo vial o de circulación vehicular y la colindancia con un lote o predio, y que sirve para la circulación o el tránsito de personas y para la instalación de la infraestructura de uno o más servicios públicos.
- XVII. **Barda:** Obra, construcción o material que sirve para encerrar o delimitar físicamente un predio o lote, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso.
- XVIII. **Bodega:** Edificación utilizada exclusivamente para almacenamiento en al menos 80% de superficie de su área edificada y el resto será para áreas complementarias para la operación de la misma. No se considerarán como bodegas, entre otras, aquellas áreas destinadas a almacenaje de oficinas,



restaurantes comercios de venta al menudeo y demás edificaciones habitacionales, comerciales, de servicios u otros, cuya función principal no sea el almacenamiento y al menos cuente con el porcentaje de superficie que se establece en este párrafo.

- XIX. **Casa de asistencia:** Vivienda unifamiliar habitada por su propietario y que presta servicio de alojamiento en las que habrá una sola área de cocina, de lavandería, de comedor, antecomedor y estancia recreativa.
- XX. **Clausura:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la interrupción de actividades de los establecimientos, colocando los sellos o símbolos correspondientes.
- XXI. **Coefficiente de absorción y área verde (CAAV):** Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de terreno libre de techo, pavimento, sótano o superficie de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:
- $$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XXII. **Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:
- $$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XXIII. **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie del mismo.
- XXIV. **Comisión:** Es la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, o cualquier otra que la sustituya.
- XXV. **Conjunto urbano:** Modalidad de aprovechamiento inmobiliario o acción urbanística consistente en una o varias construcciones, en un terreno o polígono con diversidad de giros, funciones y usos, sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio.
- XXVI. **Consejo municipal:** Consejo municipal de desarrollo urbano a que se refiere la Ley y que se conformará en los términos de este Reglamento.
- XXVII. **Consejo consultivo:** Consejo consultivo de desarrollo sustentable y que se conformará conforme al Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio.



- XXVIII. **Decibel:** Unidad de medida para determinar la intensidad del sonido a que se refiere las leyes y demás normatividad en materia federal.
- XXIX. **Demolición:** Proceso mediante al cual una edificación o construcción se derriba o destruye, de manera planificada y bajo las medidas de seguridad necesarias.
- XXX. **Demolición parcial:** Toda acto de demolición que implique derribar o destruir menos de un 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio.
- XXXI. **Demolición total:** Toda acto de demolición que implique derribar o destruir más del 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio.
- XXXII. **Densidad habitacional:** El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta.
- XXXIII. **Densidad habitacional bruta:** El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en el Plan o en este Reglamento.
- XXXIV. **Densidad habitacional neta:** El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda en las zonas distintas a la habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que se establece para las áreas urbanas o urbanizadas en el Plan o en este Reglamento.
- XXXV. **Destinos de suelo:** Los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio.
- XXXVI. **Distrito:** Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el plano D4 del Plan para efectos de la planeación urbana.
- XXXVII. **Distrito de desarrollo específico (DDE) o polígono de actuación específico:** Es aquella zona que, ubicada dentro de un distrito, está sujeta a normas especiales que guían su desarrollo, con base en la identidad existente y en la visión a futuro y que podrá ser sujeta a acciones de mejoramiento urbano, de renovación y regeneración.
- XXXVIII. **Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico:** Zona definida por decreto de declaratoria de zona protegida con el carácter de Centro Histórico para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, publicado en el periódico Oficial del Estado del viernes 15 de Septiembre de 2006, mediante el cual se delimita la zona de protección del Centro Histórico y crea La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde se aloja la mayor concentración de edificaciones con valor histórico del Municipio.



- XXXIX. **Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación específico Valle Oriente:** Área del terreno que se describe en la resolución de fecha 29 de julio de 1993, en el expediente administrativo 1120/93, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.
- XL. **Edificación:** Obra en proceso de construcción o terminada que se encuentre dentro de un predio o lote.
- XLI. **Equipamiento privado:** Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un fin privado, y que son utilizados para prestar los servicios urbanos, a un sector de la población.
- XLII. **Equipamiento público o urbano:** Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un servicio público o urbano y a desarrollar actividades económicas.
- XLIII. **Estacionamiento privado:** Edificación, predio o lote para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos, sin acceso al público en general.
- XLIV. **Estacionamiento público:** Edificación, predio o lote que ofrece el servicio exclusivo de estacionamiento de vehículos, de corto o de largo plazo, al público en general.
- XLV. **Firme:** Colado de concreto reforzado que se realiza sobre el terreno natural nivelado y compactado y forma parte estructural de las edificaciones. Se considera el piso del primer nivel de desplante.
- XLVI. **Fraccionamiento:** Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva.
- XLVII. **Frente del lote:** Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada.
- XLVIII. **Función(es) o Giro(s):** Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Plan para un lote, predio o edificación.
- XLIX. **Helicóptero:** Giro-avión cuyos rotores le aseguran sustentación y traslado aéreo de personas o cosas.
- L. **Heliestación:** Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con abastecimiento de combustible.
- LI. **Helipuerto:** Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con hangar de mantenimiento y resguardo de aparatos y con abastecimiento de combustible

48 de 67



- LII. **Helipunto:** Superficie sin servicio de combustible, destinada exclusivamente al aterrizaje y despegue de helicópteros.
- LIII. **Helisuperficie:** Espacio físico sin servicio de combustible, con características suficientes para el aterrizaje y despegue de helicópteros en casos de emergencia.
- LIV. **Impacto ambiental:** Modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza.
- LV. **Impacto vial:** Efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por una construcción o puesta en operación de una nueva edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario
- LVI. **IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- LVII. **Ley:** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León vigente o cualesquier otra que la abrogue.
- LVIII. **Losa jardín:** Losa parcial o totalmente ajardinada, que cumple con las especificaciones establecidas en el presente Reglamento y está compuesta por capas de tierra capaz de sostener vida vegetal, drenaje e impermeabilización. No se consideran losa jardín, las terrazas con vegetación en contenedores independientes a su estructura.
- LIX. **Lote:** Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada.
- LX. **Lumen:** Unidad de medida de la potencia luminosa emitida por una fuente.
- LXI. **Manejo integral de aguas pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarrees, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares.
- LXII. **Matriz de Compatibilidad:** Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan; o cualquier otro documento que lo sustituya o complementa en la que se establezcan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del



suelo permitidos, condicionados o prohibidos en el municipio.

- LXIII. **Medidas de mitigación:** Acciones o abstenciones orientadas a disminuir los efectos negativos que produce el impacto de urbanización en la sociedad y en el medio ambiente, y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre.
- LXIV. **Método de Chow:** Metodología que determina los gastos o escurrimientos máximos probables que se pueden presentar con la ocurrencia de un evento pluvial extremo o extraordinario en la superficie de una cuenca.
- LXV. **Mezzanine:** Losa intermedia entre dos niveles de una edificación con un área menor a las losas entre las cuales se encuentra ubicada y que se pudiera proyectar en forma de balcón.
- LXVI. **Minibodega:** La edificación de uso exclusivo para almacenaje que se divide en espacios de hasta 100 m<sup>2</sup> y que no corresponde parcialmente a ninguna otra edificación con uso distinto. Las áreas destinadas a almacenaje como uso complementario de viviendas, oficinas, restaurantes y otros giros no serán consideradas minibodegas.
- LXVII. **Municipio:** Comprende el territorio de San Pedro Garza García, Nuevo León, México.
- LXVIII. **Muro de contención:** Construcción o estructura cuya función es evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones.
- LXIX. **Nivel:** Es el espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata.
- LXX. **Nivel de terreno natural:** Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento.
- LXXI. **Nivel promedio de banqueteta:** Altura promedio de la banqueteta colindante al predio o lote. Para predios o lotes en esquina, será aquella altura obtenida de los niveles promedio de ambas banquetetas. Para predios o lotes con dos o más frentes que no forman una esquina, será la altura promedio de la banqueteta colindante más cercana.
- LXXII. **Número oficial:** El número que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación conforme a lo dispuesto por este Reglamento.
- LXXIII. **Ochavo:** Recorte de una esquina de un lote, predio o manzana de fraccionamiento que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas.
- LXXIV. **Palapa:** Construcción techada, adherida o separada de la edificación principal,

50 de 67



que debe tener mínimo uno de sus costados sin muro o barrera que permita el acceso al aire libre. Esta construcción podrá tener elementos complementarios como: asador, área de preparación de alimentos, sanitarios, entre otros afines.

- LXXV. **Parque urbano o ecológico:** Área, lote o predio con características naturales especiales y con un manejo técnico científico tendiente a la sustentabilidad, cuyo aprovechamiento es racional y controlado, para conservar sus recursos y belleza natural.
- LXXVI. **Pendiente natural:** Inclinação del suelo o terreno en su estado natural, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel antes sufrir una transformación debido a la intervención del hombre.
- LXXVII. **Pérgola:** Estructura en forma de techo soportada por muros o columnas, integrada por un entramado de vigas o enrejado, que no conforma una losa sólida, y permite la libre ventilación e iluminación a través de todos sus elementos.
- LXXVIII. **Plan:** Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, o aquél que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos.
- LXXIX. **Polígono Loma Larga:** Área delimitada que queda comprendida en la resolución de fecha 20 de enero de 1995, en el expediente administrativo 62/95, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, que se complementa con los planos y estudios de pendientes topográficas que se indican en dicha resolución.
- LXXX. **Predio:** Superficie de terreno ubicado en el área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano.
- LXXXI. **Predio dominante:** Aquél en cuyo favor está constituida una servidumbre.
- LXXXII. **Predio sirviente:** Predio que está gravado con cualquier servidumbre o que sufre la servidumbre a favor de otro predio dominante.
- LXXXIII. **Pretil:** Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito puede ser estético, de protección o de canalización y control del agua pluvial.
- LXXXIV. **Rasantes:** Línea que define el desmonte o terraplén de una obra. Designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto.
- LXXXV. **Reglamento:** Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León o aquél que lo sustituya.
- LXXXVI. **Régimen de propiedad en condominio:** La forma de propiedad de un inmueble mediante la cual se otorga a su titular el derecho exclusivo de uso,



goce y disfrute de su unidad privativa (departamento, local comercial o de servicios u otro uso, o lote de terreno para uso habitacional, comercial, de servicios, industrial u otro uso) y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común.

- LXXXVII. **Registro Público:** Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.
- LXXXVIII. **Remetimiento:** Lineamiento de construcción mediante el cual se determina la franja perimetral mínima de terreno que queda libre de edificación en un lote o predio, contada a partir del límite de cada colindancia del inmueble, cuyo propósito es que la edificación cuente con espacios que sean utilizados para circulación, ventilación, o iluminación. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se establece para cada caso conforme a las normas del Reglamento.
- LXXXIX. **SARE:** Sistema de apertura rápida de empresas.
- XC. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, o aquella que la sustituya.
- XCI. **SEMARNAT:** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o aquella que la sustituya.
- XCII. **Sótano:** Nivel de una edificación del cual por lo menos más de la mitad de su altura de entepiso se encuentra por debajo del nivel promedio de banquetta o por debajo del nivel de terreno natural del lote o predio.
- XCIII. **Superficie de construcción bruta (SCB):** Superficie total de construcción, existente o por construir, techada, independientemente del material utilizado, de una o más edificaciones en un lote o predio.
- XCIV. **Superficie de construcción rentable (SCR):** Superficie de construcción susceptible de comercialización o renta utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento.
- XCV. **Superficie total de construcción (STC):** Es aquella que se determina en términos del artículo 10 de este Reglamento.
- XCVI. **Suspensión:** Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos o símbolos correspondientes.
- XCVII. **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.
- XCVIII. **Uso de edificación:** Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella.



- XCIX. **Uso de suelo predominante:** Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje.
- C. **Uso del suelo:** Los fines particulares a los que se dedica un lote o predio.
- CI. **Vecino:** El propietario de, o residente en, un lote o predio en el municipio.
- CII. **Ventanilla Única de Construcción:** Oficina municipal en donde se conjuntan las acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar y coadyuvar en un solo espacio físico en la gestión administrativa de todos los trámites municipales involucrados con las licencias de construcción definidas en el artículo 331 del presente Reglamento.
- CIII. **Vivienda:** Edificación o construcción destinada al uso habitacional.
- CIV. **Zona de montaña:** Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el artículo 499 del presente Reglamento.
- CV. **Zona de riesgo:** Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de riesgo, o en aquellos documentos que los remplacen, que por su ubicación representan peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes.
- CVI. **Zona habitacional de montaña:** Es aquella zona, lote o predio que el Plan determine con uso de suelo habitacional ubicada dentro de la zona de montaña, incluyendo sin limitación, las especificadas en los artículos 51 y 499 de este Reglamento.
- CVII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan el municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
- CVIII. **Zonificación primaria:** Es aquella que se encuentra definida en el artículo 14 del presente Reglamento.
- CIX. **Zonificación secundaria:** Es aquella que se encuentra definida en el artículo 15 del presente Reglamento.

Abreviaturas: El presente Reglamento contiene, entre otras, las siguientes abreviaturas, las cuales tendrán el significado que se expresa:



Tabla de abreviaturas y significado

ABREVIATURAS	SIGNIFICADO
CAAV	Coefficiente de absorción y área verde
COS	Coefficiente de ocupación del suelo
CUS	Coefficiente de utilización del suelo
dB	Decibeles
M	Metros lineales
m <sup>2</sup>	Metros cuadrados
Msnm	Metros sobre el nivel medio del mar
SCT	Secretaría de Comunicaciones y Transportes
Cm	Centímetros
UTM	Se refiere al sistemas de coordenadas denominada "Universal Transversal Mercator"

**Artículo 39.-** El COS máximo para los lotes o predios con uso habitacional será:

- I. ....
- II. ....
- III. ....

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup> y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco Primer Sector, Lucio Blanco Segundo Sector, Lucio Blanco Tercer Sector, Los Pinos Primer Sector, Los Pinos Segundo Sector, Luis Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como la Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo, la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal, cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup>, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

**Artículo 40.-** En los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo siguiente:

- I.- .....
- II.- .....
- III.- .....
- IV.- .....



V.- .....

VI.- .....

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el último párrafo del artículo 39 del presente Reglamento, y cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup>, el CAAV puede ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup> y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E-2 y al Plano E-3 del Plan, respectivamente, el CAAV puede ser libre cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios.

Artículo 43.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:

- I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;
- II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m<sup>2</sup> y hasta 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 12 m; y
- III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m<sup>2</sup>, la altura máxima permitida será de 15 m.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en el artículo 11 de este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

En los casos de lotes o predios ubicados en cualquiera de los sectores de la Colonia Valle de San Ángel, la altura máxima permitida en las edificaciones será de 4.5 m del punto más alto del lote o predio.

Artículo 44.- En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20% y hasta el 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 55 de este Reglamento.

En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 55 de este Reglamento.

Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.

Artículo 47.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar los



siguientes lineamientos:

I. ....

II. ....

a).....

b).....

c).....

d).....

e) .....

.....

III. Remetimiento posterior:

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

.....

.....

**Tratándose de lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup> y que estén ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015.**

IV. Remetimiento lateral:

a) .....

b) .....

56 de 67



c) .....

d) .....

e) .....

.....

.....

Tratándose de lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup> y que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, el remetimiento lateral no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Artículo 105.- .....

Quedan exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento las edificaciones de los lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m<sup>2</sup> y que estén ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 39 de este Reglamento, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios; así como los casos de destinos de suelo para el giro de Asistencia Social gubernamental que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas edificaciones que no sobrepasen los 300 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción.

.....

.....

.....

**Artículo 114.-** Un estacionamiento privado se puede ubicar en un lote o predio ubicado en zona habitacional unifamiliar según el plano E2 del Plan, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- I. Que el estacionamiento únicamente preste el servicio a los clientes, empleados o usuarios de la edificación de uno o más lotes o predios adyacentes;
- II. Que el propietario o poseedor del lote o predio adyacente cuente con las licencias y autorizaciones de uso de suelo, construcción y uso de edificación que correspondan; y
- III. Que toda construcción dentro del predio o lote donde se ubique el estacionamiento tenga 0.7 (cero punto siete veces) como CUS

57 de 67



máximo, 1 (un) nivel como altura de edificación máxima y cumpla con los demás lineamientos previstos en este Reglamento para la zona de la que se trate.

**Artículo 116.-** En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, para los casos con que cuenten con estacionamiento privado, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que dé frente a dicha edificación y, en los casos de que se encuentre en la intersección de dos vialidades o tenga dos o más frentes a vialidades, la salida debe efectuarse por la vialidad pública de mayor jerarquía vial, tomando en cuenta el impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes. Cuando las vialidades sean de igual jerarquía, la salida debe ser a la vía que tenga el menor impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes.

No se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

**Tabla 116.1 Clasificación de tipos de vialidades en San Pedro Garza García.**  
(sin cambios)

**Artículo 140.-** Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación construida con licencias de construcción otorgadas con anterioridad al mes de diciembre del 2008 y dicha edificación se ubique en alguno de los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación Centro Valle o Centro Histórico marcados en el Plan, así como en aquellas zonas señaladas en el Plan con uso comercial en la zona Tampiquito; o en aquellos lotes o predios que den frente a la calle Manuel J. Santos, en sus tramos de Avenida Humberto Lobo a intersección de la calle Manuel J. Santos y de la intersección de la calle Manuel J. Santos a Avenida Ignacio Morones Prieto y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento.

Para lo anterior, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- I. El estacionamiento a distancia debe estar ubicado dentro de un radio de 400 m a partir de la colindancia del lote o predio al que dará el servicio;
- II. El predio, lote o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento a distancia deberá (1) contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona distinta a la habitacional unifamiliar donde el uso esté permitido, o (2) estar ubicado en una zona con uso de suelo distinto al habitacional y contar las licencias de construcción y edificación, así como con cajones excedentes a los requeridos para cumplir con el requerimiento generado en el predio o lote en cuestión. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;
- III. En el lote o predio en el que se ubiquen los cajones de estacionamiento a distancia se deberá de colocar una identificación, visible a la vía pública, y en los mismos cajones de estacionamiento, que exprese al establecimiento al que se da el servicio, que permita a los usuarios conocer dónde es posible estacionarse; y
- IV. Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán utilizarse por los empleados o clientes del establecimiento para el que se autorizan.

58 de 67



**Artículo 177.-** Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico, o se encuentren dentro de la zona descrita en el artículo inmediato anterior, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;
- II. Las **nuevas edificaciones**, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;
- III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan y en este Reglamento; y
- IV.- Las demás que señale el Decreto mencionado en el artículo inmediato anterior.

**Artículo 179.-** Los propietarios de las edificaciones que tengan valor arquitectónico o histórico o que estén ubicadas en la zona protegida con el carácter de centro histórico deben cumplir con lo siguiente:

- I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;
- II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;
- III. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;
- IV. Los elementos en azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y
- V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.

**Artículo 282.-** Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

- I. En primer término hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
- II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
- III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra, **en caso de que se encuentre en zona de riesgo hidrometeorológico**, debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas del municipio o la autoridad que la sustituya.

**Artículo 305.-** Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y



Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana **NOM-002-STPS-2010** o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 306.-** Todos las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar:

- I. Con el suficiente número de salidas de emergencia, ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida no sea mayor de **40 m**, salvo que el área no se encuentre protegida con estaciones de mangueras, ni rociadores, en cuyo caso la distancia aquí mencionada no debe ser mayor a **30 m**; o
- II. La distancia que equivalga a un tiempo máximo de 3 minutos en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro.

**Artículo 307.-** Con relación al artículo inmediato anterior, las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

- I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje, debiéndose mantener un mismo nivel de suelo en ambos lados de la puerta;
- II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
- III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;
- IV. Tener un ancho mínimo de **1.20 m** y sin tropiezos;
- V. Ser de materiales resistentes al fuego al menos por **2 horas** y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas;
- VI. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
- VII. Estar identificadas conforme a lo establecido a la **NOM-026-STPS-2008** o la que la sustituya; y
- VIII. Ser visibles en la obscuridad mediante alguno de los siguientes sistemas:
  - a) Señalamientos iluminados por un suministro de energía eléctrica autónoma;
  - b) Señalamientos fotoluminosos; o
  - c) Señalamientos reflejantes, que sean iluminados directamente por una lámpara de emergencia.

**Artículo 308.-** Los edificios con más de 5 niveles ó 15 m de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Los edificios con altura mayor a 60 m deben contar con una helisuperficie que cumpla con la normatividad de este Reglamento y otras normatividades aplicables. Además, las escaleras de emergencia deben cumplir con lo siguiente:

- I. Mantenerse libres de obstrucciones;
- II. Contar con materiales de construcción resistentes al fuego por lo menos durante **2 horas**;
- III. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
- IV. Contar con barandales de protección en los descubiertos, dispuestos paralelamente a la inclinación de la escalera, con una altura de **90 cm**, medidos sobre la vertical del plano de la huella en su extremo frontal;

60 de 67



- V. Tener un ancho mínimo de 1.20 m y una relación de huella peralte de  $2P+H=64$  cm con huella mínima de 30 cm;
- VI. Contar con pasamanos continuos, lisos y pulidos en cada tramo de las escaleras y en los descansos. En caso de que los pasamanos estén sujetos a la pared, entonces deberán fijarse por medio de anclas aseguradas en la parte inferior de los pasamanos, de manera que no interrumpan la continuidad de la cara superior y el costado del mismo;
- VII. No instalar escaleras verticales (tipo marinera) cuyo propósito sea el uso de emergencia; y
- VIII. Presurizar el cubo de la escalera de emergencia, en caso de que sea interna o cerrada en el edificio.

**Artículo 309.-** Los edificios con uso del suelo habitacional multifamiliar, comercial, de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura, así como los edificios públicos o privados donde exista concentración de más de 250 personas, deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:

- I. El sistema fijo contra incendio deberá cumplir con los criterios de diseño, instalación y pruebas de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y deberán contar con lo menos con fuente de abastecimiento de agua exclusivo para el sistema contra incendio, red de tuberías, sistema de bombeo, rociadores automáticos (certificados por UL y FM) contra incendios y mangueras contra incendio;
- II. En caso de falta de definición para los criterios de diseño, instalación y pruebas por parte de las Normas Mexicanas vigentes, se utilizarán estándares internacionales, tales como NFPA 13, debiéndose cumplir con los mismos; y
- III. El sistema fijo contra incendio deberá contar con la evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. y, posteriormente, con el dictamen de correcta instalación y adecuado funcionamiento.

**Artículo 310.-** Los sistemas de redes hidráulicas para el sistema contra incendio a que se refiere el artículo inmediato anterior, deben cumplir las siguientes condiciones:

- I. Ser de circuito cerrado;
- II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;
- III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas,
- IV. Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;
- V. Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;
- VI. Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;
- VII. Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica a una distancia menor de 50 m de un hidrante de



banqueta y una con válvula check a la cisterna o fuente de suministro de agua, para evitar el regreso de agua a este almacenamiento;

- VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (conexión tipo NSHT); y
- IX. Mantener una presión mínima de 7 kilogramos por cm cuadrado en toda la red.

**Artículo 311.-** Las edificaciones habitacionales multifamiliares, comerciales y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

- I. De humo;
- II. De calor;
- III. De gas;
- IV. De gases de combustión;
- V. De flama; y
- VI. Otros.

**Artículo 312.-** Los detectores de humo deben instalarse a razón de al menos uno por cada 80 m<sup>2</sup> de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9 m entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad competente para su evaluación y aprobación o rechazo.

**Artículo 313.-** Con respecto a los dos artículos inmediatos anteriores, los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección deben cumplir las siguientes características:

- I. Tener un sistema de supervisión automático o ubicarse en el cuarto de vigilancia o en un lugar siempre atendido;
- II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;
- III. Tener acceso al control automático de humo en los sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado;
- IV. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y
- V. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

**Artículo 314.-** Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles ubicados de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 m, los cuales deberán tener las siguientes características:

- I. Estar certificados con la NOM-154-SCFI-2005;
- II. Colocarse a una altura mínima de piso de 10 cm, desde el suelo hasta la parte más baja del extintor; en caso de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 1.50 m, medidos desde el piso hasta la parte más alta del extintor;
- III. Sujetarse de tal forma que se pueda descolgar fácilmente para ser utilizado;
- IV. Estar protegidos de la intemperie;
- V. Colocarse en sitios donde la temperatura no exceda 50°C y no sea menor de 0°C;
- VI. Colocarse en sitios visibles, de fácil acceso y libres de obstrucciones en todo

62 de 67



momento;

- VII. Señalizar su colocación conforme a la NOM-026-STPS-2008; y
- VIII. Establecer un programa de mantenimiento, que incluya conservar los registros en una bitácora.

**Artículo 315.-** Las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con las siguientes características:

- I. Estar construidas con material resistente al fuego, con divisiones que confinen y retarden la propagación de humo y fuego;
- II. Separar pasillos y escaleras de las áreas ocupadas con materiales resistentes al fuego;
- III. Aislar térmicamente las columnas que actúen como cargadoras;
- IV. Tratar con retardante al fuego los recubrimientos de los acabados interiores;
- V. Ventilar y colocar rociadores en los sótanos que sean utilizados como estacionamiento;
- VI. Instalar un sistema de pararrayos; e
- VII. Implementar un control de derrames y un sistema de extinción automático a los transformadores que se instalen en el interior de los inmuebles.

**Artículo 330.-** La Secretaría debe contar con la opinión previa del Consejo Consultivo y el otorgamiento del visto bueno de la Comisión, para los casos señalados en la fracción II del artículo 329 del Reglamento, así como para las solicitudes establecidas en las fracciones I, V, VI salvo habitacional unifamiliar, IX, X, XII y XIII del precitado artículo 329, con excepción de los casos que se traten conforme al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE).

Para todos los casos en que se requiera el visto bueno de la Comisión conforme al presente Reglamento, una vez solicitada la opinión del Consejo Consultivo, la Secretaría generará un dictamen técnico debidamente fundado y motivado para presentarse ante la Comisión, quien otorgará o negará su visto bueno, según corresponda. En caso de otorgarse el visto bueno, la Secretaría procederá a otorgar y notificar la autorización y licencia correspondiente. En caso de negarse el visto bueno, se tendrá por negada la solicitud con sustento en las consideraciones de hecho y de derecho esgrimidas por la Comisión, lo cual será notificado al solicitante por la Secretaría.

### SECCIÓN III. DE LA VENTANILLA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 331.-** .....

**Artículo 331 BIS.-** La Ventanilla Única de Construcción se recibirán y cotejarán por parte de la Secretaría, la totalidad de las solicitudes, anexos y demás requisitos correspondientes a los trámites municipales involucrados en la emisión de la Licencia de Construcción referente en el artículo 338, fracción I inciso b; brindando asesoría y orientación a los ciudadanos que la visiten. La Ventanilla Única de Construcción será el único espacio físico en donde los ciudadanos deberán acudir para gestionar los trámites referidos al artículo 328, así como lo referente al artículo 321.

**Artículo 331 BIS 1.-** El Ayuntamiento o la Secretaría, en los términos de la Ley, el Plan y éste Reglamento, les compete autorizar o negar los trámites mencionados en el artículo inmediato anterior.

**Artículo 331 BIS 2.-** En el funcionamiento de la Ventanilla Única de Construcción, los

63 de 67



servidores públicos participantes deben recibir y cotejar los requisitos establecidos en el presente Reglamento, conforme a los procedimientos que se detallan en el Manual de Operación de la Ventanilla Única de Construcción para el Municipio de San Pedro Garza García, el cual debe ser expedido, actualizado y difundido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Artículo 331 BIS 3.-De acuerdo a las disposiciones de la Ventanilla Única de Construcción y a la Licencia de Construcción, no podrá solicitarse a los ciudadanos ningún requisito, formato o trámite municipal adicional a lo estipulado en el presente Reglamento.

Artículo 331 BIS 4.- A través de la Ventanilla Única de Construcción, la Secretaría y demás autoridades competentes realizarán las funciones siguientes:

- I. Verificar la documentación entregada por el usuario y orientarle en caso de entregar la documentación incorrecta e insuficiente;
- II. Remitir a las áreas competentes de la Secretaría, la información completa relativa al proceso de obtención de la Licencia de Construcción;
- III. Recibir los resolutivos emitidos por las áreas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, relativos al proceso de obtención de la Licencia de Construcción descrita en el artículo 338, fracción I, inciso b.
- IV. Remitir a la Dirección de Protección Civil de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento la documentación correspondiente para que ésta realice la Opinión Técnica de Protección Civil para la Construcción, previo el pago de derechos correspondiente.
- V. Elaborar, difundir y actualizar, en coordinación con la Secretaría de Contraloría y Transparencia Municipal el Manual de Operación de la Ventanilla Única de Construcción para el Municipio de San Pedro Garza García.

Artículo 331 BIS 5.-Dentro de la Ventanilla Única de Construcción se podrán gestionar trámites de manera conjunta, con el fin de reducir las interacciones del solicitante con las dependencias, bajo el entendimiento de que la información otorgada se encuentre completa y de manera correcta. Los trámites que se podrán realizar de manera simultánea son:

- I. Licencia de Construcción,
- II. Licencia de Uso de Suelo y;
- III. Opinión Técnica de Protección Civil.

Artículo 331 BIS 6: Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento:

- I. Emitir la Opinión Técnica de Protección Civil. Para tales efectos, la Ventanilla Única de Construcción, remitirá a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, la siguiente documentación:
  - a) La solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
  - b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en Autocad, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
  - c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casos de



vivienda unifamiliar;

d) Carta-Compromiso firmada por el encargado de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción- Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y

e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casos de vivienda unifamiliar.

**II. Entregar al responsable de la Ventanilla Única de Construcción el resolutivo señalado en el punto anterior, en un plazo no mayor de 6 días hábiles.**

**Artículo 340.-** Para la tramitación de la licencia de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar en la **Ventanilla Única de Construcción** la siguiente documentación:

- a) ....
- b) ....
- c) ....
- d) ....
- e) ....
- f) ...
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar
- k) a q) .....

.....



**Artículo 340 BIS.-** Además de los requisitos previstos en el artículo 340 de este Reglamento, así como para la obtención de la Licencia de uso de edificación, el solicitante deberá entregar en la Ventanilla Única de Construcción la documentación referente a la Opinión Técnica de Protección Civil, que se señala a continuación:

- a) Solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en Autocad, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- d) Carta-Compromiso firmada por el encargado de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y
- e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casos de vivienda unifamiliar.

**Artículo 368.-** Para tramitar la licencia de uso de edificación ante la Secretaría, excepto en los casos que utilicen el trámite del Sistema de apertura rápida de empresas (SARE), el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:

- a) a la c) ...
- d) Documento que contenga visto bueno al programa de análisis de riesgo de la edificación existente o las recomendaciones al proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil conforme a la Ley de Protección Civil;
- e) a g) ....

**Artículo 369.-** Además de los requisitos previstos en el artículo 368 de este Reglamento, el solicitante debe entregar a la Secretaría la documentación que se señala a continuación:

- a) a la b) ...
- c) Documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes o predios ubicados en zonas de riesgo según el Atlas de Riesgo Municipal; y
- d) .....

**TRANSITORIOS**

**Artículo primero.-** Las presentes reformas entrarán en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

**Artículo segundo.-** Las solicitudes de los particulares y demás trámites previstos en el Reglamento objeto de reforma y que se encuentren en proceso, se resolverán de conformidad con el Reglamento vigente en el momento del inicio del trámite.

Con base en lo anteriormente expresado y fundado, se somete a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los siguientes:

**ACUERDOS**

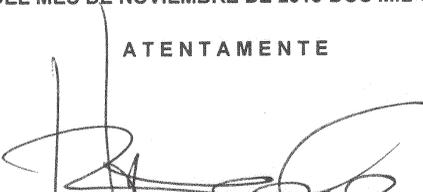
**PRIMERO:** Se aprueba la reforma por modificación al **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, en la forma y términos anteriormente señalados.

**SEGUNDO.** Mándese publicar íntegramente el presente dictamen en el Periódico Oficial del Estado. Hágase posteriormente su difusión a través de la Gaceta Municipal y en la página de Internet del Municipio en el hipervínculo [www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx).

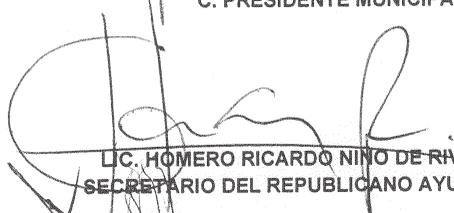
**TERCERO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para el inmediato y exacto cumplimiento del presente acuerdo.

**A T E N T A M E N T E** San Pedro Garza García, N. L., 21 de octubre del 2015. **COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. JUAN JUAN CASTRO LOBO PRESIDENTE A FAVOR C. LIC. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ SECRETARIO A FAVOR C. LIC. MYRTHEA DE LA PEÑA ADAME VOCAL A FAVOR**"

**POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL DESPACHO DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN A LOS 3-TRES DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2015-DOS MIL QUINCE.**

**A T E N T A M E N T E**


**ING. MAURICIO FERNANDEZ GARZA  
C. PRESIDENTE MUNICIPAL**



**LIC. HOMERO RICARDO NIÑO DE RIVERA VELA  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

HOJA DE FIRMAS PUBLICACIÓN PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO.  
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

67 de 67



GACETA MUNICIPAL EDICIÓN ESPECIAL No. 200, OCTUBRE 2015.

[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)

RESPONSABLE DEL CONTENIDO:  
Secretaría del Republicano Ayuntamiento  
San Pedro Garza García

Palacio Municipal  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
Juárez y Libertad s/n  
Centro de San Pedro  
Tel.- 84004403 y 84004412, C.P. 66230