

DIARIO DE DEBATES NO. 19  
SESION EXTRAORDINARIA DEL MES DE JULIO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
15 DE JULIO DEL 2005

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 8:30 horas del día 15 de Julio del 2005, reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento. En uso de la palabra el C. Ing. Alejandro Páez Aragón, Presidente Municipal, expresa: Muy buenos días, Señores Regidores y Síndicos, conforme a la convocatoria que recibieron en tiempo y forma para esta Sesión Extraordinaria del mes de Julio de 2005 del R. Ayuntamiento 2003-2006, a celebrarse en esta Sala de Sesiones de Cabildo el día de hoy 15 de Julio de 2005 a las 8:30 horas, cedo el uso de la palabra a la C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, Secretario del R. Ayuntamiento, para que tome lista de asistencia.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Muchas gracias, hoy 15 de julio a las 8:30 horas me voy a permitir pasar lista de asistencias.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva Presente  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz Presente

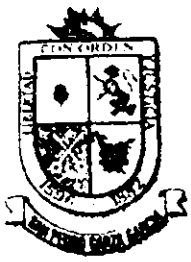
**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza Presente  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal Presente  
Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala Presente  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez Presente  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar Presente  
Lic. Roberto Berlanga Salas Presente  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos Ausente con aviso  
C. Diana María Jaime Zamudio Presente  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano Presente  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Presente  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso  
C. Lilia Leticia Peña Llanos Presente

EXISTE QUÓRUM LEGAL SEÑOR PRESIDENTE.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal expresa:  
Continuamos pro favor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
PUNTO DOS DEL ORDEN DEL DIA.- A continuación, pongo a consideración de Ustedes el Orden del día programado para esta Sesión Extraordinaria.

**ORDEN DEL DIA**

1. Lista de asistencia y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día
3. Punto Único: Presentación y en su caso aprobación de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
4. Clausura.

**ACUERDO**

Someto a su consideración el Orden del Día programado para esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento.  
Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor  
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos Ausente con aviso  
C. Diana María Jaime Zamudio A favor  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso  
C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

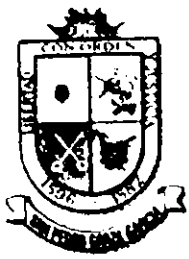
**EL PUNTO TRES DEL ORDEN DEL DÍA ES: PUNTO ÚNICO:** Presentación y en su caso aprobación de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Para la presentación de este único punto, cedo el uso de la palabra al C. Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano, Presidente de la H. Comisión Transitoria creada para el Estudio y la elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano 1990-2010

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Muchas gracias muy buenos días a todos, me voy a permitir darle lectura al dictamen.

Al R. Ayuntamiento Presente: Los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento... ahí hay que eliminar una "s", del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, de conformidad con sus objetivos motivados fundamentalmente por las sugerencias y comentarios manifestados por



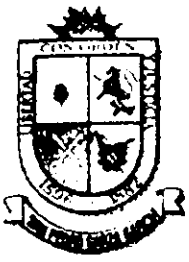
algunos integrantes de este Órgano Colegiado Municipal, así como de diversos sectores de la comunidad ante la necesidad de actualizar la normatividad actual en materia de desarrollo urbano en nuestro Municipio, nos hemos permitido hacer una revisión correspondiente a la misma, por lo que ocurrimos ante este Republicano Ayuntamiento a someter a su consideración la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN; conforme a la siguiente exposición de motivos:

Como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesaria y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad, y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategia y Visión definidos en esos mismos documentos.

Nuestro Municipio cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio; por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994. Esta actualización es resultado en gran medida, a la dinámica que presenta el desarrollo de nuestro Municipio, así como también, a la cada vez mayor demanda de muchos sampetrinos por contar con un reglamento que considere y contemple mayores restricciones al crecimiento urbano desordenado y que les permita conservar la calidad de vida y de los espacios en nuestro Municipio. Algunas de las normas contenidas en el actual Reglamento han perdido actualidad, por lo que la revisión a la normativa vigente también incluye su modificación, en especial las relativas a espacios para estacionamientos, alturas y remetimientos, así como la precisión y actualización de algunas otras en materias no menos importantes, tales como: sanciones administrativas, uso y construcción en las áreas de montaña, ecología, imagen urbana, preservación de áreas y especies vegetales protegidas, facultades y obligaciones de la autoridad que exijan una adecuada aplicación sin que se permita la discrecionalidad al momento de resolver cada caso que se presente. Todo lo anterior establecido en un solo documento, ya que lo consideramos necesario por la correlación que existe entre todos esos elementos y que se permita una adecuada aplicación de los mismos.

Con lo anterior se cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal de Zonificación y Usos del Suelo.

Para la revisión de la normativa vigente, esta Comisión llevo acabo 30 reuniones de trabajo, concluyendo en que la integración y términos de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio

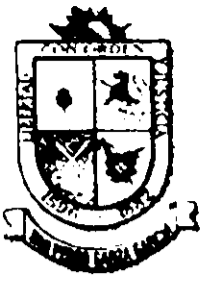


de San Pedro Garza García, es conforme al documento denominado "ANEXO A" mismo que se adjunta a la presente exposición de motivos. Dicho documento queda integrado en 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Títulos cuyo contenido es el siguiente:

Título I. Disposiciones Generales, Título II. Atribuciones de las Autoridades Municipales, organismos auxiliares y participación ciudadana; Capítulo I. De las Autoridades Municipales; Capítulo II. De la Participación Social en la Planeación Urbana Municipal; Título III. Normas generales de suelo; Capítulo I. Clasificación general de áreas y predios; Capítulo II. Utilización general del suelo; Capítulo III. Zonificación primaria; Capítulo IV. Zonificación secundaria; Capítulo V. Usos y destinos del suelo; Capítulo VI. Normas de control de usos y destinos del suelo según grados de compatibilidad de los usos permitidos; Título IV. Normas de control de densidad de las edificaciones; Capítulo I. Zonas habitacionales; Capítulo II. Zona comercial, de servicios o mixtas; Capítulo III. Zona industrial; Capítulo IV. Otras zonas secundarias; Capítulo V. Normas de estacionamiento; Capítulo VI. Modificaciones de lineamientos; Título V. Ecología e imagen urbana; Capítulo I. Arbolado; Capítulo II. Vegetación urbana; Capítulo III. Imagen urbana; Título VI. Prevención de riesgos y siniestros; Capítulo I. Riesgos geológicos; Capítulo II. Riesgos hidrometeorológicos; Capítulo III. Riesgos químico-tecnológicos; Título VII. Transferencia de derechos de desarrollo; Capítulo I. Transferencia de derechos; Capítulo II. Transferencia de potencialidades de Desarrollo Urbano; Título VIII. Patrimonio cultural público; con un Capítulo Único; Título IX. Impacto ambiental; con un Capítulo Único; Título X. Normas de diseño urbano e ingeniería vial; Capítulo I. Vialidad; Capítulo II. Estudios de impacto vial; Capítulo III. Infraestructura; Capítulo IV. Accesibilidad de las personas con discapacidad; Capítulo V. Obras mínimas de urbanización y edificación para equipamiento urbano; Capítulo VI. Normas de configuración urbana e imagen visual; Capítulo VII. Normas de habitabilidad; Título XI. Certificaciones y licencias de desarrollo urbano; Capítulo I. Certificaciones de factibilidad; Capítulo II. Licencias de desarrollo urbano; Capítulo III. Licencia de alineamiento y asignación de número oficial; Capítulo IV. Licencias de uso del suelo; Capítulo V. Licencias de uso de edificación; Capítulo VI. Licencias de fraccionamiento y urbanización; Capítulo VII. Licencias de construcción; Capítulo VIII. Licencia de subdivisión, fusión, parcelación y retotificación; Título XII. Función pericial urbana; Capítulo Único. De los peritos urbanos; Título XIII. Procedimiento administrativo; Capítulo I. Inspección y vigilancia; Capítulo II. Medidas de seguridad; Capítulo III. De las infracciones; Capítulo IV. De las sanciones; Capítulo V. De la denuncia popular; Título XIV. Recursos administrativos y medios de defensa de los particulares; con un Capítulo único; y los artículos transitorios.

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política del País; artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracción IV, 30, 31, 162 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 21 fracción VIII, 69, 70, 71, 73 y 77 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y a fin de cumplir con el procedimiento previsto para las iniciativas de Reglamentos Municipales; ponemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación del siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se Aprueba convocar a Consulta Pública la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN, en los términos del anexo "A" adjunto a la Exposición de Motivos, el cual se considera parte íntegra del presente acuerdo; por un término de 75-Setenta y



cinco días naturales conforme a lo señalado en el artículo 73 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; término que empezará a correr a partir del día de su publicación en uno de los periódicos de más circulación en el Municipio, esto con el fin de que los Ciudadanos Sampetrinos hagan las propuestas que así deseen respecto a la misma, haciéndolas llegar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO:** Se instruye a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, para que en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, establezcan la forma en que se desarrollará la Consulta Ciudadana dentro del término señalado en el punto anterior, proceso que deberá ser únicamente aprobado por dicha Comisión Transitoria, y el que se agregará a la publicación del inicio de la consulta ciudadana que se haga al respecto.

**TERCERO.-** Túrnese de nueva cuenta la presente iniciativa a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, para que por su conducto se aboque al estudio y análisis de la iniciativa que nos ocupa así como de las propuestas que los ciudadanos presenten respecto a la misma, para que en un término no mayor de 30 días hábiles posteriores a la conclusión de la consulta ciudadana, pongan a consideración y en su caso aprobación de este Órgano Colegiado, el dictamen con propuesta de acuerdo, del documento final que contendrá el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

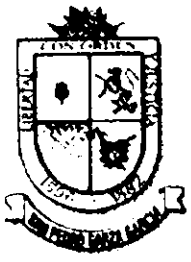
**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que apoye en la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, con los elementos materiales y humanos necesarios, que le permitan llevar acabo tanto la Consulta Pública como el análisis de las propuestas ciudadanas, y la elaboración del Reglamento señalado en el resolutivo anterior.

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León, a 15 de julio del 2005, la H. Comisión Transitoria creada para el estudio y elaboración del proyecto y reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, firman los integrantes de la Comisión.

**DICTAMEN**

**AL R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE.-**

Los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, de conformidad con sus objetivos motivados fundamentalmente por las sugerencias y comentarios manifestados por algunos integrantes de este Órgano Colegiado Municipal, así como de diversos sectores de la comunidad ante la necesidad de actualizar la normatividad actual en materia de desarrollo urbano en nuestro Municipio, nos hemos permitido hacer la revisión correspondiente a la misma, por lo que ocurrimos ante este Republicano Ayuntamiento a someter a su consideración la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN;** conforme a la siguiente



### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesaria y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad, y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategia y Visión definidos en esos mismos documentos.

Nuestro Municipio cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio; por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994.

Esta actualización es resultado en gran medida, a la dinámica que presenta el desarrollo de nuestro Municipio, así como también, a la cada vez mayor demanda de muchos sampetrinos por contar con un reglamento que considere y contemple mayores restricciones al crecimiento urbano desordenado y que les permita conservar la calidad de vida y de los espacios en nuestro Municipio. Algunas de las normas contenidas en el actual Reglamento han perdido actualidad, por lo que la revisión a la normativa vigente también incluye su modificación, en especial las relativas a espacios para estacionamientos, alturas y remetimientos, así como la precisión y actualización de algunas otras en materias no menos importantes, tales como: sanciones administrativas, uso y construcción en las áreas de montaña, ecología, imagen urbana, preservación de áreas y especies vegetales protegidas, facultades y obligaciones de la autoridad que exijan una adecuada aplicación sin que se permita la discrecionalidad al momento de resolver cada caso que se presente. Todo lo anterior establecido en un solo documento, ya que lo consideramos necesario por la correlación que existe entre todos esos elementos y que se permita una adecuada aplicación de los mismos.

Con lo anterior se cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal de Zonificación y Usos del Suelo.

Para la revisión de la normativa vigente, esta Comisión llevo acabo 30 reuniones de trabajo, concluyendo en que la integración y términos de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, es conforme al documento denominado "ANEXO A" mismo que se adjunta a la presente exposición de motivos. Dicho



documento queda integrado en 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Títulos cuyo contenido es el siguiente:

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### TÍTULO II. ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES, ORGANISMOS AUXILIARES Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I. DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

CAPÍTULO II. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL

#### TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS

CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

CAPÍTULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONTROL DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN GRADOS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PERMITIDOS

#### TÍTULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES

CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTAS

CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL

CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

#### TÍTULO V. ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I. ARBOLADO

CAPÍTULO II. VEGETACIÓN URBANA

CAPÍTULO III. IMAGEN URBANA

#### TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SINIESTROS

CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS

CAPÍTULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

CAPÍTULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

#### TÍTULO VII. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS

CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

#### TÍTULO VIII. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO CON UN CAPÍTULO ÚNICO



**TÍTULO IX. IMPACTO AMBIENTAL  
CON UN CAPÍTULO ÚNICO**

**TÍTULO X. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL**

**CAPÍTULO I. VIALIDAD**

**CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL**

**CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURA**

**CAPÍTULO IV. ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON  
DISCAPACIDAD**

**CAPÍTULO V. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y  
EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO**

**CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E  
IMAGEN VISUAL**

**CAPÍTULO VII. NORMAS DE HABITABILIDAD**

**TÍTULO XI. CERTIFICACIONES Y LICENCIAS DE DESARROLLO  
URBANO**

**CAPÍTULO I. CERTIFICACIONES DE FACTIBILIDAD**

**CAPÍTULO II. LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO**

**CAPÍTULO III. LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE  
NÚMERO OFICIAL**

**CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE USO DEL SUELO**

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

**CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO Y  
URBANIZACIÓN.**

**CAPÍTULO VII. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

**CAPÍTULO VIII. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN,  
PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN**

**TÍTULO XII. FUNCIÓN PERICIAL URBANA**

**CAPÍTULO ÚNICO. DE LOS PERITOS URBANOS**

**TÍTULO XIII. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**CAPÍTULO I. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**CAPÍTULO II. MEDIDAS DE SEGURIDAD**

**CAPÍTULO III. DE LAS INFRACCIONES**

**CAPÍTULO IV. DE LAS SANCIONES**

**CAPÍTULO V. DE LA DENUNCIA POPULAR**

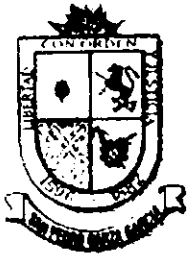
**TÍTULO XIV. RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y MEDIOS DE DEFENSA  
DE LOS PARTICULARES**

**CON UN CAPÍTULO ÚNICO**

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política del País; artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracción IV, 30, 31, 162 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 21 fracción VIII, 69, 70, 71, 73 y 77 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y a fin de cumplir con el procedimiento previsto para las iniciativas de Reglamentos Municipales;





ponemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación del siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se Aprueba convocar a Consulta Pública la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN**, en los términos del anexo "A" adjunto a la Exposición de Motivos, el cual se considera parte integral del presente acuerdo; por un término de 75-Setenta y cinco días naturales conforme a lo señalado en el artículo 73 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; término que empezará a correr a partir del día de su publicación en uno de los periódicos de más circulación en el Municipio, esto con el fin de que los Ciudadanos Sampetrinos hagan las propuestas que así deseen respecto a la misma, haciéndolas llegar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

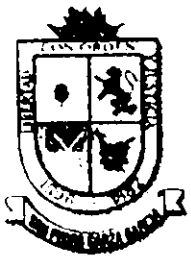
**SEGUNDO:** Se instruye a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, establezcan la forma en que se desarrollará la Consulta Ciudadana dentro del término señalado en el punto anterior, proceso que deberá ser únicamente aprobado por dicha Comisión Transitoria, y el que se agregará a la publicación del inicio de la consulta ciudadana que se haga al respecto.

**TERCERO.-** Túrnese de nueva cuenta la presente iniciativa a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que por su conducto se aboque al estudio y análisis de la iniciativa que nos ocupa así como de las propuestas que los ciudadanos presenten respecto a la misma, para que en un término no mayor de 30 días hábiles posteriores a la conclusión de la consulta ciudadana, pongan a consideración y en su caso aprobación de este Órgano Colegiado, el dictamen con propuesta de acuerdo, del documento final que contendrá el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**.

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que apoye en la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, con los elementos materiales y humanos necesarios, que le permitan llevar acabo tanto la Consulta Pública como el análisis de las propuestas ciudadanas, y la elaboración del Reglamento señalado en el resolutivo anterior.

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 15 de julio de 2005. H. Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010.

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano, Presidente; Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz, Secretario; Lic. Rómulo Elizondo Flores, Vocal; Lic. Jorge Fernández Salazar, Vocal; C.P. Roberto Treviño de la Garza, Vocal.



### **Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Antes de someter a discusión el tema si me permiten quiero hacer algunos comentarios, en primer lugar quiero compartir con mis compañeros miembros de la Comisión con el Lic. Gabriel Zubieta Y Landa, el Lic. Rómulo Elizondo, el C.P. Roberto Treviño de la Garza y el Lic. Jorge Fernández Salazar la satisfacción de haber concluido esta primera fase de trabajo. fue verdaderamente una experiencia interesante sobre todo porque el Reglamento tiene un alto contenido técnico y en algunas ocasiones gracias también al apoyo del personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano logramos entender algunas cosas que inicialmente eran un poco difícil, yo estoy seguro que en el proceso de consulta todos nosotros tendremos más oportunidad de conocer algunos conceptos y algunos puntos que este Reglamento contiene como novedad en relación algunos que incluso en la Republica todavía no lo han contemplando, también destacar la colaboración de Roberto Irizar y de Gilberto Bolaños que estuvieron apoyándonos muchísimo en la parte operativa y que sí le dedicaron horas e incluso a veces en la noche para sacar adelante el trabajo, entonces creo que esa es una cuestión que se debe de desatacar porque si implica una entrega a su trabajo. También quiero destacar algunos puntos importantes de este Reglamento y quizás el más controversial es el relacionado con la integración del Reglamento de Montaña a este Reglamento, quiero destacar que en el actual Reglamento de Montaña en el artículo 2 se habla de que el territorio sobre el que tendrá aplicación el presente Reglamento incluye las áreas localizadas por encima de las cotas 700 en el Cerro de las Mitras y por encima de la cota 800 sobre el nivel del mar en la Sierra Madre Oriental y sirve como complemento de la normatividad de los fraccionamientos ya autorizados, el Reglamento que estamos proponiendo nosotros, presenta una diferencia fundamental porque integra el concepto de construcción de montaña y en lugar de hacerlo por una cota sobre el nivel del mar lo esta haciendo por el porcentaje de inclinación que tengan los terrenos, es decir, en este caso es aplicable la normatividad especial para predios que tengan un porcentaje o una pendiente mayor al 30% y hay algunas características especiales entre los que tiene entre 15 y 30%, por qué es eso, porque hay una muy buena parte de inmuebles en el Municipio que están en la montaña por debajo de la cota 800 y eso no tenía la regulación de montaña, entonces con la propuesta que estamos haciendo nosotros para consulta que seguramente tendrá y será enriquecida por los ciudadanía, creemos que la Secretaría va a tener mayores elementos para controlar construcciones que se están realizando por debajo de la cota 800 y que no se les estaba aplicando el Reglamento de Montaña, esto creo que es uno de los avances fundamentales en nuestra propuesta, hay algunas otras cuestiones muy novedosas como es el llamado transferencias de potencialidades en donde la intención es que en algunos inmuebles conflictivos que tiene ya autorizaciones pueden ello vender la potencialidad que tenga ese inmueble hacia otras zonas que se van a llamar receptoras de potencialidad de tal suerte que esos inmuebles conserven su estado natural y pasen a ser propiedad Municipal, esta es una forma que puede lograr que a través de un diseño de una economía local se puedan rescatar bienes hacia el Municipio que a final de cuentas van a terminar como inmuebles que quedaran en su estado natural, principalmente la zona de transferencia de potencialidades que es la expulsora de potencialidades, va a estar en predios que se ubican en la Sierra Madre, esa es la intención de este proceso, hay otro concepto muy interesante que seguramente va a generar un debate jurídico pero creemos que puede ser también gran aportación hacia el futuro de desarrollo urbano y es el ligar el uso de suelo y de edificación a la propiedad, es decir, el uso de suelo y edificación no será automáticamente transferible mientras la



autoridad por interés público no haya decidido cambiarlo, me voy a tratar de explicar, si una persona es propietaria de un inmueble que es habitacional o comercial en cualquiera de los casos si por razones del crecimiento urbano o del desarrollo urbano en la revisión de los planes distritales se decide que esa propiedad cambie su uso, ya sea de comercial a habitacional o habitacional a comercial, el propietario conservará sus derechos mientras tenga la propiedad, pero en el momento en el que se lleve a cabo la enajenación, el tercer adquirente la tendrá que adquirir con el nuevo uso que ha sido determinado para la zona, esto creemos que va a terminar el famoso conflicto de algunos predios que tiene permisos y que están insertados en algunos lugares que no deberían de estar y que la sociedad exige que se vuelvan a recuperar usos de suelos que no se tenían, sabemos que va a ser controversial pero creo que vamos a hacer una aportación al futuro desarrollo de la normatividad de Desarrollo Urbano.

Hay algunos otros temas muy importantes relacionados con una definición más clara en cuestiones de estacionamiento, hay algunas modificaciones en la propuesta sobre darle a la Comisión de Desarrollo Urbano algunas atribuciones más trascendentales y de más estudio de fondo, y a la Secretaría con una serie de restricciones la autorización en algunos casos en lo que con exclusivamente razones técnicas se deban de tomar decisiones, yo sé que esto va a generar muchas propuestas, pero la verdad es el momento de hacerlo y ojalá que la ciudadanía pues la logremos interesar para que nos presente muchas propuestas y también de parte de ustedes compañeros pues, esperaremos en la Comisión todas sus sugerencias y sus aportaciones que estamos seguros que en el momento de su discusión, pues todos ojalá que podamos participar.

En cuanto al procedimiento de consulta queremos también establecer un procedimiento que consideramos que es un poco novedoso porque no vamos a buscar el acto público vistoso donde viene 5 o 10 gentes a exponer sus puntos de vista y luego, pues ya decimos que hubo consulta ciudadana, realmente durante todo el proceso se van a recibir propuestas pero en un término inicial aproximadamente el término total es de 75 días, aproximadamente dentro de los primeros 40 días las personas que presenten o vayan a presentar propuesta por escrito, también deberán solicitar audiencia y vamos a manejar la consulta a través de procesos de audiencia, es decir, la Comisión recibirá en audiencia con todos los que ustedes quieran participar porque ahí si nos interesaría mucho, vamos a recibir las propuestas de los ciudadanos en audiencia individual por un término, finalmente obviamente quizás será un acto de resumen donde ya se puede hacer un acto público donde se informa a la ciudadanía cuál fue el resultado de las audiencias, destacar las principales propuestas y luego finalmente meternos al proceso de sistematización y presentación de las propuestas que tengan más peso, buscaremos en esta Comisión y con el apoyo de ustedes sabemos que en este caso va a haber demasiados intereses y hay muchos intereses, pero no olvidaremos en este caso que somos representantes de los ciudadanos y que vamos a buscar que este Reglamento tenga un enfoque principalmente de protección, pues a la vida del sampetrino que busca también tener seguridad y una ciudad ordenada, pues esto es lo que tenemos para ustedes estoy a sus ordenes junto con mis compañeros de la Comisión para sus comentarios, creo que Roberto tenía por ahí un comentario y muchas gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Algún comentario, el Síndico Julio de la Garza



**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Gracias, yo primeramente quiero felicitar a esta Comisión Mixta de trabajo hicieron un... le dedicaron y entregaron con mucho empeño muchas horas a este proyecto, yo quiero aplaudirles su esfuerzo y todo su intelecto aplicado a este proyecto de Reglamento, yo tengo nada más un par de dudititas y quiero hacer mención porque se transcribe lo que se lee y hubo un pequeñito error en la lectura, en el segundo párrafo del Exposición de Motivos en el último renglón Salvador leyó 1999-2010 que quede 1990 en la transcripción para que luego no haya que volver a corregir de una vez nos adelantemos y por último en el acuerdo en cuanto a las propuestas, lo ciudadanos que las hagan a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y ecología no sé si se puedan recibir a través de los sistemas de Internet que tiene el Municipio para el público en general, también para que se puedan recibir las propuestas por ese medio...

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

No es excluyente Julio, lo que pasa es que la idea es que nosotros canalicemos todo a través de la Secretaría para que la Secretaría nos ayude a sistematizar por razones de personal, o sea nosotros no contamos el personal, el Ayuntamiento, los Regidores para todo este trabajo que va a ser un trabajo muy intenso, pero si ustedes consideran conveniente lo podemos agregar pero va a ser muy importantes para efectos de audiencias en fin... que precisemos cuáles van a ser las características que van a llevar, por eso estamos dejando abierto el acuerdo para el procedimiento de consulta y yo si te ofrezco que en la convocatoria incluiremos que se pueda hacer a la Secretaria, a través también de los medios electrónicos.

**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

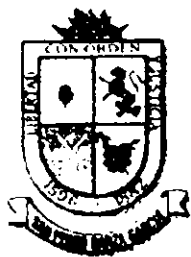
Gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Algún otro comentario el contador Roberto Treviño.

**Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza**

Yo quería hacer nada más exhortar a mis compañeros a una cosa, el éxito que se logró para la revisión de este Iniciativa, fue en cierta manera como ya lo decía el compañero Salvador de las 30 o más juntas que tuvimos y de la constancia de los miembros de esta Comisión para estar en esas juntas y estudiar el proyecto y cada uno aportar lo que los miembros creían que fuese a algo que enriquecía ese reglamento, y yo quiero exhortar a que esa misma disciplina que se dió en estas juntas de la Comisión, se siguiera en lo que se pretende será el período de consulta que seguramente los ciudadanos van a querer participar y yo les pediría a mis compañeros también que algunos bienes muy interesantes... dudas que nos han externado para participar en estas audiencias y participar en este proceso y aportarles de estos mismos procesos de audiencias con aportación y con aclaraciones que nosotros como Regidores pudiéramos darles o enriquecer este proceso, yo creo que si hacemos estas aportaciones durante el tiempo de las consultas y las audiencias, va a salir muy enriquecido este proceso y al fina, a la hora de la aprobación va ser mucho más fácil y mucho más fluida el proceso de aprobación porque asegura que todas las dudas o aclaración de ustedes



como Regidores ya han sido aclaradas en el proceso de las consulta y de las audiencias, o sea yo lo que estoy pidiendo es de que nos ayuden... nos ayudemos todos para que ese proceso y que estos términos que esa misma Iniciativa o que este dictamen muestra, que para cumpla se necesita una cierta disciplina para la participación de cada uno de nosotros y la intervención y la aclaración de estas dudas, y yo les agradezco de antemano todo lo que hagan en este proceso para que al final el proceso de aprobación sea fluido y sea de acuerdo a los términos que estamos planeando.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Regidor Rómulo Elizondo.

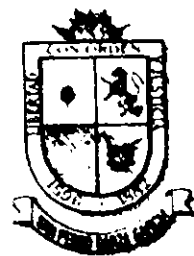
**Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores**

Nada más, para tranquilidad de la ciudadanía que me interesa mucho aclarar, este es el inicio de un proceso de revisión, sin duda el documento es un documento perfectible, pues tiene muchas áreas de oportunidad y yo aprovecho para invitar a los ciudadanos que en realidad cooperen con sus propuestas, todas sus inquietudes van a ser analizadas y escuchadas en su momento para ver como podemos mejorar este documento yo he percibo en algunos sectores sampetrinos que están preocupados que a partir de este proceso significa que estamos aprobando el documento más eso no es así, no es lo correcto estamos aprobando el inicio de proceso de consulta que es... viene ahora si lo más valioso de todo este Reglamento que es la aportación que puedan dar los distintos sectores y tratar de enriquecer el documento, entonces yo lo invito a que a que a través de nosotros hagamos extensiva esa invitación a los ciudadanos de que aporten y cooperen con este documento, gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
La Licenciada Diana Jaime Zamudio.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Pues yo ciertamente si reconozco el trabajo que mis compañeros hicieron en esta Comisión, sin embargo yo si quisiera expresar mi sentir al respecto de esta Iniciativa, estoy de acuerdo, creo que hay muchas cosas buenas que se hicieron, muchos artículos que han quedado mejor definidos la Ley de Ordenamiento Territorial que quedó incluida en donde hacia falta incluirla... hay muchas cosas buenas, hay muchas cosas en las que tengo dudas y hay otras en las que no estoy de acuerdo, entonces yo no estoy... si estoy de acuerdo en que hay que considerar las pendientes de otras zonas que no sean de montaña, más sin embargo quiero expresar que no estoy convencida de que el Reglamento de Montaña se tenga que desaparecer, no estoy de acuerdo con los kinder en zona residencial, y tengo dudas o no estoy de acuerdo con otras cosas... las zonas emisoras y receptoras de transferencias de potencialidades... me hubiera gustado que se me hubiera entregado algunos estudios y alguna información de soporte técnico con respecto a esta iniciativa y así hay varios asuntos que yo ya los exprese en las juntas, hice alguna propuestas que no se si quedaron incluidas en esto aparentemente no quedaron me hubiera gustado que se hubiera definido esto y bueno yo quise nada más expresar mi sentir al respecto, como digo



qué algunas cosas yo tengo dudas o no estoy de acuerdo también quiero expresar que hay muchas cosas buenas, muchos artículos quedaron más claros, más específicos, pero me siento con el compromiso de expresarlo en esta mesa y bueno portal motivo lo que expuse... mi voto no puede ser a favor en este momento, va a ser en "Abstención", pero de todos modos reconozco el trabajo que se hizo.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Muy bien el Regidor Jorge Fernández y en seguida el Regidor Salvador Benitez, Síndico...

**Regidor, Jorge Enrique Fernández Salazar**

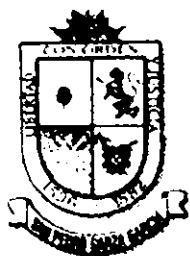
Bueno, como parte integrante de la Comisión, o sea parte de la propuesta el municipio reconoce que existe una problemática de Desarrollo Urbano y lo más sencillo es no hacer nada y parte de la intención del Municipio es una propuesta que aquí esta que se revisó por parte de la Secretaria se revisó por parte de los miembros del Ayuntamiento y por los demás integrantes del mismo y aquí esta una propuesta que sin lugar a dudas se va a enriquecer más con la consulta que esperemos la participación de la ciudadanía, yo en lo personal como miembro integrante de la Comisión y del Ayuntamiento me siento comprometido a lanzar una propuesta porque desde que empezamos la administración existe la problemática, posiblemente como dice Rómulo, es perfectible sin lugar a dudas y como parte de ello es la labor que los ciudadanos van a poner en sus propuestas y parte de la solución aquí está y parte de la solución es la participación ciudadana y creo que es lo importante, existe una problemática y aquí está una propuesta y creo que eso es la intención del Municipio.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Muy bien el Regidor Salvador Benitez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano**

Muchas gracias, yo creo que es muy, muy importante porque quizás esto permita compañera Diana, que seamos un poquito más explícitos en lo que hicimos y en lo que estamos por hacer, lo que tratamos de hacer en este proceso es seguir una practica parlamentaria y qué es en un sentido una platica parlamentaria, es partir de una propuesta e iniciar un proceso de discusión en donde finalmente la mayoría se va a imponer, en este procesos de discusión en el mismo proceso hay desacuerdos, la metodología que nosotros seguimos en este proceso es que al hacer la revisión de la propuesta nos concentramos principalmente en que la presentación de los conceptos fuera clara, en que fuera entendible la propuesta y en eso era la primera... vamos a decir el primer enfoque, es decir, vamos a ver que esté correctamente expresado el concepto de lo que se quiere decir; el segundo, era saber si en la Comisión había algún consenso sobre ese concepto que se estaba expresando, o consenso en modificarlo cuando cada artículo nos podría llevar más de 10 minutos en la discusión del concepto ya no en la discusión de su expresión si no en la discusión del concepto, decidimos que ese artículo debería quedarse como estaba porque era suficientemente controversial y que en lugar de desgastarnos en una discusión para modificar



ese concepto nos esperáramos a recibir la opinión de la ciudadanía para irnos realmente al momento del desgaste en la discusión, porque a lo mejor la mayoría de la ciudadanía te va a opinar distinto a lo que opino la mesa y nos gastamos 25 o 30 minutos en un artículo que al final de cuentas la ciudadanía nos va a decir otra cosa, por qué seguimos esa metodología, porque en la revisión de 350 artículos si hacemos un pequeño cálculo matemático y hablamos de 10 minutos por artículo, estamos hablando de 3,500 minutos... me voy a tomar un minutito nada más, porque cuántas... 60 horas, nosotros estamos destinando aproximadamente 7 hora por semana, entonces prácticamente en un proceso de ese tipo se lleva a l rededor de 8 o 10 semanas que fue el proceso que nos llevó, no es la intención de la Comisión imponer ningún criterio porque no es el momento de imponer criterios, aun más me voy... no se pueden imponer criterios porque esto en su momento va a ser sometido a votación artículo por artículo, entonces lo que es muy importante es que en este momento parlamentario nos demos la oportunidad de generar una propuesta, yo quiero decirte que hay algunas cosas aquí con las que yo no estoy de acuerdo, pero durante la discusión no iba a tratar yo de convencer a mis compañeros, porque lo único que iba a lograr era atrasar ese proceso, como todos y cada uno de nosotros tenemos la oportunidad de concretamente en aquellas cosas que no estemos de acuerdo en el proceso de consulta, presentar nuestra propuesta y vamos a ver que piensa la mayoría, creo que nosotros como representante de la ciudadanía vamos a recibir en lo particular personas interesadas que nos insistan sobre cierto punto, que nos traten de convencer sobre algo y nosotros vamos a ser sus porta voces al momento de las discusiones, entonces esa abstención Diana... o sea abstenerse a iniciar un proceso de discusión no es... es decir, votar no te compromete tu voto, pero nada más si te lo quiero comentar porque quizá ese entendido que tu tienes de que... aprobar que se inicie un proceso de consulta compromete tu voto, esto no está compromete el voto de nadie, quiero que quede muy claro, apenas vamos a iniciar el proceso de adeveras, gracias.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

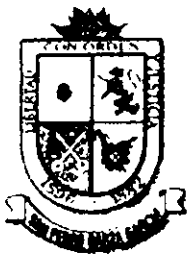
Quiero contestar.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Adelante Regidora.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Salvador, yo respeto mucho tú opinión personal y tú decisión personal y por tal motivo también pido que a mí se me respete mi decisión personal y mi opinión personal, en la Comisión yo no comparto contigo el que las cosas se dieron todo tal y como tú lo comentaste aquí yo quise hacer aportaciones y eso ocasionó de parte tuya, en querer hacer una aportación que a veces no llevaba ni un minuto, no 10 minutos ni media hora, pero así están las cosas ya llegamos a este punto, lo que se dió o no se dió en las juntas anteriores ya pasó yo simplemente quise expresar mi sentir y estoy pidiendo que se me respete, eso es lo que yo quiero expresar y decirte, entonces tus comentarios son muy validos para ti y quizás para otras personas, yo también pido lo mismo para mí.



**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Nada más un detalle.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Sí Regidor.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Mira, tratar de convencer con argumentos no es falta de respeto, tú tienes tus argumentos y yo tengo los míos, si mis argumentos no te convencen Diana, no hay problema, pero no es una falta de respeto, porque aquí estamos precisamente parlamentando, y cuando se parlamenta se argumenta, si no te convencen estoy de acuerdo pero no es falta de respeto.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Ok, entonces mi decisión... te agradezco tus comentarios yo tengo mi opinión muy particular al respecto y yo simplemente quise expresar lo que yo sentía al respecto.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Muy bien el Síndico Julio de la Garza tiene el uso de la palabra...

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Bueno nada más quiero...

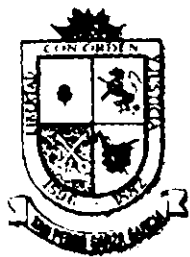
**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Sí Regidora.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Aprovecho de agregar que aportando de una vez a la cuestión, bueno... de las sugerencias o aportaciones de la ciudadanía, yo creo que se deben de considerar, las audiencias estoy de acuerdo con el Síndico Julio y por escrito la forma, o sea en la forma en que la ciudadanía quiera expresarlo que llegue y se nos haga llegar a todo el Ayuntamiento, es lo que quiero yo solicitar, a todos los Regidores y Síndicos que nos hagan llegar todas esas inquietudes, esas propuestas de la manera que lleguen.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
En uso de la palabra el Síndico Primero.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Gracias, no se si vaya a decir una barrabasada no, porque no soy abogado, pero a mí si me gustaria ver y creo que seria muy importante para la ciudadanía que va a consultar este Reglamento, si se pueda poner un





antecedentes al Reglamento donde se explique de alguna manera, o sea en una cuartilla o menos cuáles fueron los cambios más importantes que se le hicieron para un entendimiento más claro de este Reglamento, van a tomar los ciudadanos todo, prácticamente un librito de Reglamento, entonces para que sepan por donde van los cambios, el esfuerzo que hizo esta Comisión el análisis y a dónde se oriente el nuevo Reglamento, no sé si quepa dentro de un Reglamento o no, pero si se me hace bueno que se le pusiera un antecedente una explicación para el ciudadano que lo vaya a explicar que sepa más o menos por donde va.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
De los cambios más importantes.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Así es.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Claro que se tomara en cuenta su propuesta Síndico, el Regidor... siempre no, Jorge y Sergio.

**Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar**  
Bueno exhortando lo que comenta el Regidor Roberto Treviño creo que es importante en la hora de la consulta que todos los miembros de Ayuntamiento participen junto con la Comisión para recibir las propuestas para que en un momento dado la discusión en su momento la aprobación, estemos todos en la misma sintonía de qué no y qué sí, en base a las propuestas que se reciban y creo que el paso que estamos dando es importante y en este caso hay que reconocer a todos los miembros del Ayuntamiento del paso que están dando que es resolver una problemática de Desarrollo Urbano.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Regidor Sergio Yorshue.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Muchas gracias, nada más para la cuestión de la votación tengo una interpretación en cuanto al Reglamento para el Gobierno Interior que marca que deben de ser nominal es decir, cada Regidor deberá expresar su nombre y su sentido de su voto en cuestión por ser una Iniciativa de Reglamento esto es únicamente para blindar la Iniciativa por decirlo así.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
La Regidora Martha.

**Regidora, Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal**



Brevemente nada más también, felicitar el trabajo de todos mis compañeros e invitar a toda la ciudadanía a hacer sus aportaciones para enriquecer y mejorar lo más posible este Reglamento, gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

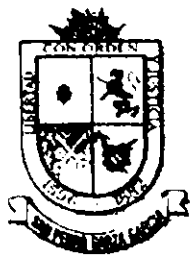
Si no hay algún otro comentario el Ing. Alejandro Páez, Presidente Municipal quisiera hacer el uso de la palabra.

**C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:**

Yo quiero reconocer a la Comisión Mixta que estuvo participando en este trabajo porque son más de 30 sesiones, 7 horas son dos 210 hora y multiplicadas por 5, yo creo que fácilmente le llegan a más de 1,000 horas persona de trabajo y de verás mí reconocimiento yo participe en una esas sesiones y como la metodología fue realmente efectiva parra sacar esto finalmente a un estado en el cual ya sea apta para la consulta pública, también los felicitó por tener el valor político de poner los puntos controversiales a discusión de toda la ciudadanía, sin duda alguna que va a haber mucha controversia, pero creo que tenemos un plazo muy amplio 75 días naturales, es un plazo muy amplio para que aquellos ciudadanos que tengan diversos puntos de vista los puedan presentar y además la metodología que ustedes están estableciendo de que sea una audiencia para cada una de esas propuesta creo que le da una mayor legitimidad de tal manera de que estoy segur que al final de proceso se habrá cumplido con la legitimidad, con la transparencia y que todas aquellas personas que hayan participado se sentirán que habrán sido atendidas correctamente, abiertamente, verdad... de tal manera de que esta iniciativa de Reglamento realmente este a prueba de balas en el sentido de que no fue discutido en lo oscuro, no fue sorprendida la comunidad si no que tuvieron todas la facilidades y todo el tiempo, de manera de que aquí estamos promoviendo la responsabilización de los ciudadanos, aquellos ciudadanos que realmente tengan interés en el ordenamiento territorio de nuestro Municipio van a tener la oportunidad de hacerlo y los que no, tendrán también que asumir la responsabilidad de su omisión que también esa es una decisión, yo los felicito de veras a todos los que estuvieron involucrados a ustedes como miembros de Cabildo a los miembros de la administración a los abogados que estuvieron trabajando aquí y que bueno que este Ayuntamiento pueda terminar al final del 2006, diciendo: "aquí presentamos una Iniciativa para un nuevo Reglamento que va a promover el orden en San Pedro, el orden urbano en San Pedro y que finalmente contribuye a la calidad de vida", felicidades.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Voy a pasar a dar lectura al acuerdo y después de leer el acuerdo voy a poner a consideración de ustedes la solicitud presentada por el Regidor Sergio Yorshue para realizar la votación en forma nominal de acuerdo... si Regidor.



**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano**

Yo creo que no es necesario ponerlo a consideración porque esta por Reglamento, es nominal verdad.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

El artículo 53 del Reglamento dice: serán votaciones nominales cuando se requiera aprobar el Plan Municipal de Desarrollo, en la aprobación de los reglamentos circulares y de las disposiciones administrativas, aquí yo considero que no estamos aprobando el Reglamento, en el caso de Iniciativas, adiciones o reformas a la constitución que tampoco es el caso y todas aquellas que a solicitud de cuando menos de las dos terceras partes, entonces voy a poner a consideración la solicitud presentada por el Regidor.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Muchas gracias.

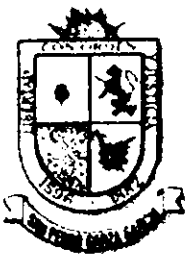
**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

ACUERDO. Someto a su consideración el dictamen presentado por el Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano, Presidente de la H. Comisión Transitoria creada para el Estudio y la elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano 1990-2010, en los siguientes términos:

PRIMERO.- Se Aprueba convocar a Consulta Pública la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN, en los términos del anexo "A" adjunto a la Exposición de Motivos, el cual se considera parte integral del presente acuerdo; por un término de 75-Setenta y cinco días naturales conforme a lo señalado en el artículo 73 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; término que empezará a correr a partir del día de su publicación en uno de los periódicos de más circulación en el Municipio, esto con el fin de que los Ciudadanos Sampetrinos hagan las propuestas que así deseen respecto a la misma, haciéndolas llegar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Y AQUÍ SI USTEDES ESTÁN DE ACUERDO PODEMOS ADICIONAR LA PROPUESTA HECHA POR LA REGIDORA DINA JAIME ZAMUDIO DE QUE TODAS ESTAS INICIATIVAS QUE SE PRESENTEN SEAN CIRCULARIZADAS AL R. AYUNTAMIENTO, si Regidor.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Con todo respeto, hay que calcular el costo de esto, digo, significan miles y si no es que cientos de miles de copias fotostáticas, lo que yo sugiero es que se digitalice, en todo caso que sea un proceso administrativo no un procedimiento de acuerdo y que nos lo hagan llegar a todos ya digital, hay que pensar a veces en el costo de las cosas, vamos a recibir documentos muy extensos yo creo que lo que dijo el señor Alcalde, que esto no se va hacer en lo oscuro todos los Regidores van a tener acceso a todas la reuniones y acceso a toda la documentación, pero si sacamos copia para todos creo yo que es un gasto incalculable.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Regidora.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Estoy de acuerdo en buscar ahorros, espero que de la manera más adecuada se nos haga llegar, pude ser a lo mejor una copia para toda la oficina y digitalizada, verdad, entonces yo creo que si hay formas pero lo importante es que llegue y que también se busque economizar claro que si estoy de acuerdo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

**PUNTO SEGUNDO:** Se instruye a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, para que en conjunto con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, establezcan la forma en que se desarrollará la Consulta Ciudadana dentro del término señalado en el punto anterior, proceso que deberá ser únicamente aprobado por dicha Comisión Transitoria, y el que se agregará a la publicación del inicio de la consulta ciudadana que se haga al respecto.

**TERCERO.-** Túrnese de nueva cuenta la presente Iniciativa a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que por su conducto se aboque al estudio y análisis de la iniciativa que nos ocupa así como de las propuestas que los ciudadanos presenten respecto a la misma, para que en un término no mayor de 30 días hábiles posteriores a la conclusión de la consulta ciudadana, pongan a consideración y en su caso aprobación de este Órgano Colegiado, el dictamen con propuesta de acuerdo, del documento final que contendrá el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

**CUARTO.-** Se instruye a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, para que apoye en la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990-2010, con los elementos materiales y humanos necesarios, que le permitan llevar a cabo tanto la Consulta Pública como el análisis de las propuestas ciudadanas, y la elaboración del Reglamento señalado en el resolutivo anterior.

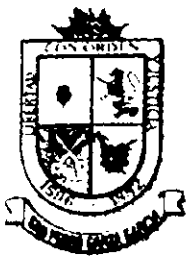
Antes de proceder a la votación yo quisiera poner a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Regidor Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala para que la votación... si Regidor.

**Regidor, Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Retiro mi propuesta y le sugiero que haga la consulta más delante usted para los próximos Reglamentos, por favor, es todo lo que le puedo decir.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo la tomo, yo la tomo... la propuesta del Regidor.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

#### ACUERDO

Muy bien si están de acuerdo en votar la propuesta ahora retomada por el Licenciado Salvador Benítez, de que esta votación sea nominal.

Si están de acuerdo con la propuesta presentada por el licenciado Salvador Benítez, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada, a favor de que la votación sea nominal

#### Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

#### Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar En contra

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. Maria Teresa del Niño Jesús Morales Ramos Ausente con aviso

C. Diana María Jaime Zamudio A favor

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor

C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso

C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

**APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DEL C. REGIDOR LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:

Procederemos a la votación nominal.

Su voto Síndico Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
A FAVOR.**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

A favor, Lic. Javier Zubieta y Landa Ortiz

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
Gabriel, solamente para efectos de que quede correcto. A FAVOR.**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Regidores, C. P. Roberto Treviño de la Garza



**Regidor, C. P. Roberto Treviño de la Garza  
A FAVOR.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal.**

**Regidora, Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal  
A FAVOR.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

**Regidor, Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
A FAVOR.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez  
A FAVOR.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar**

**Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar  
A FAVOR.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Lic. Roberto Berlanga Salas**

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas  
ABSTENCIÓN.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos, ausente con aviso.**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**



C. Diana María Jaime Zamudio

Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio  
**ABSTENCIÓN.**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano

Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano  
**A FAVOR.**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores  
**A FAVOR.**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
C. Marcela de Jesús Livas Garza, ausente con aviso.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
C. Lilia Leticia Peña Llanos

Regidor, C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**ABSTENCIÓN.**

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva **A favor**  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz **A favor**

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza **A favor**  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal **A favor**  
Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala **A favor**  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez **A favor**  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar **En contra**  
Lic. Roberto Berlanga Salas **Abstención**  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos **Ausente con aviso**  
C. Diana María Jaime Zamudio **Abstención**  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano **A favor**  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores **A favor**  
C. Marcela de Jesús Livas Garza **Ausente con aviso**  
C. Lilia Leticia Peña Llanos **Abstención**



**APROBADO POR MAYORÍA CON LAS ABSTENCIONES DE LOS CC. REGIDORES: LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO Y C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS**

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Muy bien es aprobado el dictamen presentado por el Lic. Salvador Benítez con 9 votos a favor y 3 abstenciones y ningún voto en contra... perdón el Regidor Roberto berlanga.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Quiero expresar por quÉ mi voto fue en abstención, si bien felicito a la Secretaria por darnos un más moderno y vanguardista Reglamento, así mismo a mis compañeros que fueron horas incansables para seguir mejorándolo, mi abstención se debió a que no le hicimos caso a las recomendaciones del asesor que contratamos, me pregunto, para qué lo contratamos, espero que en la consulta pública si le hagamos caso a la ciudadanía se vea enriquecido y finalmente Dios nos bendiga, muchas gracias.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo si quiero hablar, a ver yo quiero saber en qué no le hicimos caso al asesor, y cuál era la obligación de hacerle caso a algún asesor... a qué asesor no le hicimos caso.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Al señor Felipe que contratamos.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Y quién dijo que no le hicimos caso.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Nos mando una... pueda contestar.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Sí.

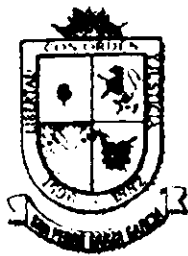
**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Nos mando a todos por escrito una serie de recomendaciones que no se plasmaron al final de cuentas.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Muy bien, entonces hay que hacer lo que diga el asesor.





En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

El regidor Rómulo Elizondo quiere hacer uso de la palabra, muy bien entonces concluimos el punto cuatro del orden del día que es la clausura para esto le cedo el uso de la palabra el Presidente Municipal el Ing. Alejandro Páez.

**C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:**

**EL PUNTO CUATRO DE LA ORDEN DEL DIA.- Es la Clausura**

Habiendo sido agotado el último punto del Orden del Día para esta Sesión Extraordinaria del mes de Julio de 2005 del Republicano Ayuntamiento, programada para el día de hoy 15 de Julio de 2005, y siendo las 9 horas con 30 minutos me permito clausurar los trabajos. Muchas Gracias.-



**ÍNDICE ACTA NO. 19  
SESION EXTRAORDINARIA DEL MES DE JULIO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
15 DE JULIO DEL 2005**

**ACUERDO**

**PÁGINA**

01.- Orden del Día programado para esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento. APROBADO POR UNANIMIDAD.....02

02.-Propuesta retomada por el Licenciado Salvador Benítez, de que esta votación sea nominal. Si están de acuerdo con la propuesta presentada por el licenciado Salvador Benítez. APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DEL C. REGIDOR LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR.....21

03.- Dictamen de la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN. APROBADO POR MAYORÍA CON LAS ABSTENCIONES DE LOS CC. REGIDORES: LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, C. DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO Y C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.....24



**AL R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE.-**

Los integrantes de la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, de conformidad con sus objetivos motivados fundamentalmente por las sugerencias y comentarios manifestados por algunos integrantes de este Órgano Colegiado Municipal, así como de diversos sectores de la comunidad ante la necesidad de actualizar la normatividad actual en materia de desarrollo urbano en nuestro Municipio, nos hemos permitido hacer la revisión correspondiente a la misma, por lo que ocurrimos ante este Republicano Ayuntamiento a someter a su consideración la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**; conforme a la siguiente

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Como sustento indispensable de cualquier Plan de Desarrollo Urbano, a nivel de Centro de Población, deberá existir la normatividad urbana necesana y suficiente expresada a través de un Reglamento, el cual nos permita concretar mediante directrices precisas, las disposiciones que nos obliguen a respetar las distintas zonas y predios que componen la ciudad, y las reglas al desarrollo urbano establecidas en dichos planes, de tal forma que se cumplan adecuadamente con los Objetivos, Metas, Estrategia y Visión definidos en esos mismos documentos.

Nuestro Municipio cuenta actualmente con un Plan de ordenamiento urbano delimitado en 11 Distritos, el cual sirve de guía y referencia para la toma de decisiones en materia de licencias y permisos relativos al crecimiento urbano en nuestro territorio, por lo que en consecuencia, es necesario que exista un Reglamento que sea congruente con dicho Plan y que además constituya un documento de definición y aplicación precisa y detallada, restrictivo pero a su vez adecuado a las características que en la actualidad se están dando en nuestro municipio, y que con ello se permita hacer obligatorios los planteamientos que aparecen en el referido plan, con las normas aplicables a predios o zonas específicas y que no sea un reglamento que este basado en una conceptualización estructural urbana obsoleta, permitiendo con ello eliminar las incongruencias, indefiniciones, y ambigüedades existentes en el vigente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990-2010, el cual tiene su origen desde el año de 1994.

*A.*  
*22*

*[Handwritten signature]*

Esta actualización es resultado en gran medida, a la dinámica que presenta el desarrollo de nuestro Municipio, así como también, a la cada vez mayor demanda de muchos sampetrianos por contar con un reglamento que considere y contemple mayores restricciones al crecimiento

*[Handwritten signature]*  
*24*



urbano desordenado y que les permita conservar la calidad de vida y de los espacios en nuestro Municipio. Algunas de las normas contenidas en el actual Reglamento han perdido actualidad, por lo que la revisión a la normativa vigente también incluye su modificación, en especial las relativas a espacios para estacionamientos, alturas y remetimientos, así como la precisión y actualización de algunas otras en materias no menos importantes, tales como sanciones administrativas, uso y construcción en las áreas de montaña, ecología, imagen urbana, preservación de áreas y especies vegetales protegidas, facultades y obligaciones de la autoridad que exijan una adecuada aplicación sin que se permita la discrecionalidad al momento de resolver cada caso que se presente. Todo lo anterior establecido en un solo documento, ya que lo consideramos necesario por la correlación que existe entre todos esos elementos y que se permita una adecuada aplicación de los mismos

Con lo anterior se cumple con los requisitos establecidos en los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece las Bases Generales para la Reglamentación Municipal de Zonificación y Usos del Suelo.

Para la revisión de la normativa vigente, esta Comisión llevo acabo 30 reuniones de trabajo, concluyendo en que la integración y términos de la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, es conforme al documento denominado "ANEXO A" mismo que se adjunta a la presente exposición de motivos. Dicho documento queda integrado en 357-trescientos cincuenta y siete artículos y 3-tres transitorios, distribuidos en 14-catorce Títulos cuyo contenido es el siguiente:

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### TÍTULO II. ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES, ORGANISMOS AUXILIARES Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- CAPÍTULO I DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES
- CAPÍTULO II DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL

#### TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO

- CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS
- CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO
- CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA
- CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- CAPÍTULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO
- CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONTROL DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGUN GRADOS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PERMITIDOS

#### TÍTULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

- CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES
- CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTAS
- CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL
- CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS
- CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO
- CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

TÍTULO V. ECOLOGIA E IMAGEN URBANA

- CAPÍTULO I. ARBOLADO
- CAPÍTULO II. VEGETACIÓN URBANA
- CAPÍTULO III. IMAGEN URBANA

TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SINIESTROS

- CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS
- CAPÍTULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS
- CAPÍTULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

TÍTULO VII. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

- CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS
- CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

TÍTULO VIII. PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

- CON UN CAPÍTULO UNICO

TÍTULO IX. IMPACTO AMBIENTAL

- CON UN CAPÍTULO UNICO

TÍTULO X. NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERIA VIAL

- CAPÍTULO I. VIALIDAD
- CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
- CAPÍTULO III. INFRAESTRUCTURA
- CAPÍTULO IV. ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- CAPÍTULO V. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO
- CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL
- CAPÍTULO VII. NORMAS DE HABITABILIDAD

TÍTULO XI. CERTIFICACIONES Y LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

- CAPÍTULO I. CERTIFICACIONES DE FACTIBILIDAD
- CAPÍTULO II. LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO
- CAPÍTULO III. LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL
- CAPÍTULO IV. LICENCIAS DE USO DEL SUELO
- CAPÍTULO V. LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN
- CAPÍTULO VI. LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN.
- CAPÍTULO VII. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
- CAPÍTULO VIII. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN

TÍTULO XII. FUNCIÓN PERICIAL URBANA

- CAPÍTULO ÚNICO. DE LOS PERITOS URBANOS

TÍTULO XIII. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO



- CAPÍTULO I. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA
- CAPÍTULO II. MEDIDAS DE SEGURIDAD
- CAPÍTULO III. DE LAS INFRACCIONES
- CAPÍTULO IV. DE LAS SANCIONES
- CAPÍTULO V. DE LA DENUNCIA POPULAR

#### TÍTULO XIV RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

- CON UN CAPÍTULO ÚNICO

#### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Por lo anteriormente expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política del País; artículos 26 inciso a) fracción VII, 29 fracción IV, 30, 31, 162 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 21 fracción VIII, 69, 70, 71, 73 y 77 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y a fin de cumplir con el procedimiento previsto para las iniciativas de Reglamentos Municipales; ponemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación del siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se Aprueba convocar a Consulta Pública la INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN, en los términos del anexo "A" adjunto a la Exposición de Motivos, el cual se considera parte íntegra del presente acuerdo, por un término de 75-Setenta y cinco días naturales conforme a lo señalado en el artículo 73 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, término que empezará a correr a partir del día de su publicación en uno de los periódicos de más circulación en el Municipio, esto con el fin de que los Ciudadanos Sampetrinos hagan las propuestas que así deseen respecto a la misma, haciéndolas llegar a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO:** Se instruye a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamentos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que en conjunto con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, establezcan la forma en que se desarrollará la Consulta Ciudadana dentro del término señalado en el punto anterior, proceso que deberá ser únicamente aprobado por dicha Comisión Transitoria, y el que se agregará a la publicación del inicio de la consulta ciudadana que se haga al respecto.

**TERCERO.-** Tórnese de nueva cuenta la presente iniciativa a la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, para que por su conducto se aboque al estudio y análisis de la iniciativa que nos ocupa así como de las propuestas que los ciudadanos presenten respecto a la misma, para que en un término no mayor de 30 días hábiles posteriores a la conclusión de la

consulta ciudadana, pongan a consideración y en su caso aprobación de este Órgano Colegiado, el dictamen con propuesta de acuerdo, del documento final que contendrá el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que apoye en la Comisión Transitoria creada para el Estudio y la Elaboración del Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 1990 - 2010, con los elementos materiales y humanos necesarios, que le permitan llevar acabo tanto la Consulta Pública como el análisis de las propuestas ciudadanas, y la elaboración del Reglamento señalado en el resolutivo anterior

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 15 de julio de 2005.

**H. COMISIÓN TRANSITORIA CREADA PARA EL ESTUDIO Y LA ELABORACIÓN  
DEL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTOS DEL PLAN PARCIAL  
DE DESARROLLO URBANO 1990 - 2010.**

  
LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO  
PRESIDENTE

  
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ  
SECRETARIO

  
LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES  
VOCAL

  
LIC. JORGE FERNÁNDEZ SALAZAR  
VOCAL

  
C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA  
VOCAL



**"ANEXO A"**  
**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**  
**INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y DE USOS DEL SUELO**  
**PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 15 DE JULIO DE 2005.**

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y DE USOS DEL SUELO**  
**PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.**

**TITULO I.**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Este Reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto por el Artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción II, segundo párrafo y fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 6 y 9 fracciones III, VIII X y XIII, de la Ley General de los Asentamientos Humanos; Artículos 23 párrafo sexto y 132 fracción II inciso a), d) y penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, Artículos 26 apartado b) fracción XI, apartado d) fracción V, 160, 161 162, 164, 165, 166, 167 y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 1º fracciones V y VII, 9 apartado b), fracción I, 12 fracción I, 115, 208, 209, 212, 213 y 214 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

Artículo 2. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer el conjunto de normas jurídicas técnicas y de procedimiento conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, usos de suelo, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 3. Lo no previsto en este Reglamento, se regirá conforme a las disposiciones generales que para tal efecto emita el Republicano Ayuntamiento, previa solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio

Artículo 4. Los predios, lotes, edificaciones y en general los inmuebles ubicados en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad, están sujetos a las disposiciones, procedimientos y resoluciones que en materia de ordenamiento y desarrollo urbano dicten las autoridades en el ámbito de su respectiva competencia conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, este Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables

Artículo 5. Para los efectos de este Reglamento, se adoptan las definiciones contenidas en el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el artículo 5 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Nuevo León, y en el artículo 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o en cualquier otra de sus respectivas disposiciones, así mismo deberá entenderse por

- I Adaptabilidad: La adecuación estandarizada de los espacios interiores y exteriores de los predios, lotes y edificaciones para ajustarse a las condiciones y necesidades de personas con discapacidad
- II Alineamiento Vial: Línea que sirve de límite colindante entre lotes, predios, edificaciones e inmuebles, con respecto a la vía pública que actualmente estén reconocidas en los planos aprobados o se autoricen en futuros planes y proyectos
- III Altura: Será la que resulte en cualquier edificación, al verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural en su estado original hasta la parte superior de la losa u obra, medida en cada punto de desplante. Para las edificaciones con techos inclinados, la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la cúspide de la losa para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres (hasta 30%-treinta por ciento de pendiente), tanques de agua, pretilas hasta un metro y veinte centímetros (1 20cm) de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de transmisión de señal de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales
- IV Árbol: Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro en su sección transversal superior de cinco centímetros (5cm), o mayor, medido a una altura de un metro y veinte centímetros (1 20mts) sobre el nivel del suelo. En el caso de árboles con troncos o tallos múltiples se considera a cada uno de éstos en forma independiente.





- V. **Arbustos:** Aquellas especies vegetales cuyos troncos sean menores a cinco centímetros (5cm) de diámetro, medido a una altura de un metro y veinte centímetros (1 20mts), o con altura menor a dos metros (2mts), en ambos casos, sobre el nivel del suelo
- VI. **Área Urbanizada:** Superficie comprendida dentro de los límites municipales, donde se realizan las actividades habitacionales, industriales, de comercio, de prestación de servicios o de servicios comunitarios y que forman parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyendo las superficies que aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente, en su modalidad de fraccionamiento urbano de cualquier tipo, en donde existe la instalación de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, seguridad pública y recolección de basura.
- VII. **Área Urbanizable:** Superficie de suelo en estado natural, fuera del perímetro del área urbanizada, con factibilidad de ser urbanizada para alojar el crecimiento de la población y sus actividades complementarias, de acuerdo a la estrategia de crecimiento establecida en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente
- VIII. **Barda o Muro de Destinde:** Es aquella obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso.
- IX. **Capa o Cubierta Vegetal:** Estrato superficial del suelo que contiene la mayor parte de la actividad orgánica y que sirve para impedir o retardar la erosión del suelo
- X. **Casa Habitación:** Es aquella edificación que tiene como uso predominante el alojamiento permanente de personas que puede ser unifamiliar o multifamiliar, según lo establezca la autorización correspondiente
- XI. **Casa de Huespedes:** Es aquella edificación, donde cualquiera que sea su denominación, mediante una pensión se da alojamiento temporal a personas con o sin servicio de alimentos y en la que los servicios complementarios de lavado de ropa, preparación y consumo de alimentos son prestados en las áreas comunes de la casa, cohabitando con los propietarios de esta
- XII. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Para el caso de cálculo de caudales de escurrimiento por cada cañada, se deberá de utilizar un período de máxima lluvia de cincuenta años y medido (50 años y medido) el caudal en litros sobre segundo (L/Seg)
- XIII. **Cauce Pluvial Natural:** Las bajantes no alteradas por el hombre por donde se drena permanentemente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada. Pueden ser ríos, arroyos, cañadas u otras áreas de escurrimiento pluviales en su estado natural.
- XIV. **Centro de Actividad:** Zona delimitada en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal donde existen o se prevé que existan actividades comerciales y de servicios con una gran afluencia de personas
- XV. **Centro Comercial:** Edificación considerada como unidad, donde se realizan o pueden llevarse a cabo actividades comerciales diversas o de prestación de servicios. Los cuales se pueden dividir de la siguiente forma
- Centro Comercial Vecinal:** Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de mil quinientos metros cuadrados (1.500m<sup>2</sup>) y con límite máximo de construcción el CUS y que de frente a calle con un ancho menor de catorce metros (14mts).
  - Centro Comercial de Corredor Urbano:** Es aquél que deberá dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes no mayores de cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>) y con límite máximo de construcción el CUS y que de frente a calle con un ancho mayor de catorce metros (14mts)
  - Centro Comercial Regional:** Es aquél que debera dar servicio a las zonas primarias urbanizadas o urbanizables para el crecimiento urbano, y estará ubicado donde el Plan de Desarrollo Urbano Municipal lo permita, con excepción de los espacios abiertos, áreas verdes y zonas para el equipamiento urbano, siempre y cuando se ubiquen en lotes mayores de cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>), con límite de construcción como máximo que resulte del CUS



- XVI Coeficiente de Área Verde (CAV): Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total del predio determina la superficie que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable que la cubra, y que sea destinada para jardín, área verde o arborización

$$\text{CAV} = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$

- XVII Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor expresado en porcentaje, que multiplicado por la superficie total de un lote o predio determina la máxima superficie de desplante de la construcción sobre la rasante natural del predio

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

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

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

- XIX Certificado de Factibilidad: Documento suscrito por la autoridad municipal mediante el cual se le informa al propietario o al comprador de un predio los usos del suelo o edificación aplicables a su predio

- XX Condómino. Es aquella persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal o mixto

- XXI Construcción: Toda obra o instalación que transforme el estado actual o natural de una superficie determinada de terreno, con objeto de servir directa o indirectamente a las actividades humanas, incluye la reconstrucción, modificación, remodelación, conservación, mantenimiento, restauración o demolición de bienes inmuebles, así como las excavaciones, movimientos de tierra, cortes, rellenos, desmontes, urbanización de predios, apertura de caminos o calles de acceso a predios y cualquier otra actividad similar

- XXII Corredor Urbano: Es la zona que comprende los predios o lotes que dan frente a una avenida con uso del suelo predominante distinto al habitacional, sus límites se definen en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y que se clasifica en:

- a Corredor Urbano Comercial y de Servicios Local: El uso de suelo predominante es el comercial y de servicios de bajo impacto y complementario a los usos de suelo de vivienda unifamiliar y multifamiliar de densidad media. Son corredores con usos de intensidad moderada
- b Corredor Urbano Comercial y de Servicios Municipal: El uso de suelo predominante es el comercial y de servicios de alcance municipal y complementario a los usos de suelo de vivienda unifamiliar y multifamiliar de densidad media
- c Corredor Urbano Comercial y de Servicios Metropolitano: Predios con frente a avenidas de alcance metropolitano. El uso de suelo predominante es el comercial y de servicios de bajo impacto y complementario a los usos de suelo de vivienda unifamiliar y multifamiliar de densidad media. Son corredores con usos de mayor intensidad.

- XXIII. Corte de Suelo: Remoción de un área de suelo natural que se realiza en lotes o predios durante el proceso de construcción

- XXIV Cubndora: El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión

- XXV Densidad Habitacional: Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea, la cual puede ser bruta o neta.



- a. **Densidad Bruta**: Se obtiene de la operación matemática de dividir el área del terreno entre la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea que son las que se describen en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- b. **Densidad Neta**: La cantidad de viviendas que resulta o se aplica a la parte del predio o terreno que queda después de restarle las áreas destinadas a la vialidad, de cesión al Municipio, afectaciones y demás que deban destinarse para uso público
- XXVI **Desarrollo Habitacional**: Aquel fraccionamiento o conjunto de viviendas que cuenta con su proyecto debidamente autorizado por la autoridad competente y que cumplió con la aportación de las áreas públicas y demás disposiciones a que se refieren los artículos 144 y 149 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- XXVII **Despunte**: Práctica mediante la cual se mutila indiscriminadamente una sección de un árbol
- XXVIII **Discapacidad**: Es toda restricción psicológica, fisiológica, anatómica, o funcional, que limita las oportunidades para participar en la vida normal a una persona.
- XXIX **Edificación**: Es aquella obra de construcción en proceso o ya terminada, adherida al suelo destinada para cualquier uso que se encuentra dentro de un predio
- XXX **Edificación Comercial o de Servicios**: Construcción dentro de un predio en la que se realizan o se pueden realizar actividades comerciales o de prestación de servicios por un solo comerciante o prestador de servicios
- XXXI **Edificación con Locales Comerciales o de Servicios**: Construcción dentro de un predio en la que se realizan o pueden realizar actividades comerciales o de prestación de servicios por más de un comerciante o prestador de servicios
- XXXII **Elemento Accesible**: Componente arquitectónico o mecánico de una edificación, espacio o sitio, que puede ser usado por personas con discapacidad. Por ejemplo teléfonos, rampas, puertas, bebederos, espacios arquitectónicos de diferente tipo, lugares para sentarse, sanitarios y demás
- XXXIII **Elementos Naturales**: Componentes físicos, químicos o entidades biológicas fijas que se presentan en un tiempo y un espacio determinado, sin la intervención del hombre
- XXXIV **Especies Endémicas**: Entidades biológicas animales o vegetales, con una distribución geográfica restringida debido a las características ambientales que necesitan para sobrevivir o por las condiciones circunstanciales del ecosistema en el que se ubican
- XXXV **Especies Nativas**: Entidades biológicas animales o vegetales naturalmente originarias de la región particular y definida
- XXXVI **Fauna Silvestre**: Las especies animales que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente en la naturaleza.
- XXXVII **Flora Silvestre**: Las especies vegetales terrestres que subsisten sujetos a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente en la naturaleza.
- XXXVIII **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, que implique la apertura de una o más vías públicas con infraestructura de servicios públicos
- XXXIX **Frente a Carril Lateral**: Se entenderá por aquellas colindancias de los predios, que contiguas a una avenida cuya sección vial existente o proyectada, incluya carriles separados de la vía de circulación principal por medio de un camellón
- XL **Función**: El desarrollo de la actividad general permitida por los usos del suelo regulados en este Reglamento para cada una de las Zonas según se incluye en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente
- XLI **Fusión**: Acto jurídico mediante el cual dos (2) o más predios o lotes colindantes se consolidan en uno solo
- XLII **Genero**: Es el tipo de actividad específica que se realiza o se permite realizar en un predio ubicado dentro de una zona la cual cuenta con una función determinada por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal

- XLIII **Impacto Ambiental:** Efecto producido por la modificación de un ecosistema causado por la acción del hombre o de la naturaleza
- XLIV **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.
- XLV **Incorporación:** El acto por el que un predio rustico o localizado en el área urbanizable se transforma en área urbana o urbanizada
- XLVI **Internado:** Edificación en la cual habitan varias personas por razones educativas, religiosas formativas, de asistencia social u otras similares, que no tienen relación de parentesco y en cantidad superior de cinco (5) integrantes de una familia
- XLVII **Ley:** Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo urbano del Estado de Nuevo León.
- XLVIII **Losa Jardín:** Elemento constructivo soportado por una estructura que hará la función de área verde, cuyo fin es evitar muros de contención y rellenos, la cual será susceptible de autorización condicionado a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial, evitando el deterioro de la calidad de vida, tanto del usuario como de los vecinos colindantes
- XLIX. **Lote, Predio o Terreno:** Es el área determinada de suelo que tiene en propiedad o posesión una o varias personas físicas o morales y que para efectos legales, sus colindancias y superficie, están descritas en el documento o título de propiedad, y con el cual se acredita la propiedad o posesión del mismo y que puede accederse a él a través de un camino, servidumbre de paso o vía pública
- L. **Licencia:** Documento suscrito por la autoridad municipal competente, mediante el cual se otorga permiso al propietario de un predio para realizar las obras o acciones en materia de desarrollo urbano o ecología previstas en la Ley, Reglamentos y planes relativos
- LI **Manejo de Aguas Pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas comprenden: zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, control de acarreo, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua y en casos excepcionales obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Estas acciones se clasifican en:
- a. Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos.
  - b. Obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona, o en uno más municipios, y,
  - c. Obras secundarias o alimentadoras para ser conectadas a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares.
- LII. **Maquinaria Pesada:** Cualquier tipo de aparato mecánico fijo o móvil con peso superior a siete mil kilogramos (7,000 kg), que se utilice en el fraccionamiento y urbanización del suelo, así como en la construcción de todo tipo de obras
- LIII **Matorral:** Vegetación arbustiva que generalmente presenta ramificaciones desde la base del tallo, cerca de la superficie del suelo y con altura variable
- LIV **Mobiliario Urbano:** Elementos de servicio para la comunidad que se ubican en áreas del dominio público consistentes en paraderos de autobús, botes para basura, señalamientos, teléfonos, maceteros, bancas y similares
- LV **Municipio:** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- LVI. **Muro de Contención:** Cualquier construcción u obra que sirve para retener cualquier presión de materiales, contener la erosión o delimitar la colindancia de un predio, con características de que la citada retención es para volúmenes o presiones de tierra u otro material
- LVII **Notificación:** Documento suscrito por la autoridad municipal mediante el cual se informa legalmente al interesado cualquier resolución o acto de autoridad.
- LVIII **Ochavo:** Recorte de una esquina cuyas dimensiones se establecen en los planos oficiales de autorización de vías públicas, con objeto de facilitar las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas
- LIX **Parcelaciones:** Las definidas como tales en el Artículo 5 de la Ley

- LX Parque Urbano: Área de uso público constituido por los Gobiernos del Estado, del Municipio o de ambos para preservar el equilibrio de los ecosistemas y contribuir al esparcimiento de la población.
- LXI Pasillo Accesible: Espacio peatonal que permite el uso adecuado a personas discapacitadas.
- LXII Pendiente Natural del Terreno: La inclinación de los terrenos en su estado natural (breña), presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de altura, antes de sufrir una transformación debida a la intervención del hombre.
- LXIII Pendiente Natural Promedio del Terreno: La inclinación natural promedio de un predio, medida en porcentaje de variación de altura, la cual se obtiene del promedio aritmético resultante de las pendientes obtenidas de cada una de los recuadros de diez metros (10mts) por diez metros (10mts) en que se subdividen los predios objeto de esta medida, calculados en sentido longitudinal y en sentido transversal, lo cual se expresa en un plano topográfico, identificándolo por colores según los rangos:
- |                     |          |
|---------------------|----------|
| I. 0 - 15%          | amarillo |
| II. 16% - 30%       | café     |
| III. 31% - 45%      | naranja  |
| IV. 46% en adelante | rojo     |
- LXIV Plan: Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- LXV Poda de Árboles: Es la eliminación selectiva de ramas o partes de estas, sea por sanidad, por aclareo o por estética del árbol, considerando su forma natural de crecimiento o la seguridad de las personas y los vehículos que transitan o se ubican en sus inmediaciones. En función de lo anterior, el desmoche o despunte no es una práctica de poda sino de mutilación.
- LXVI Polígono de Actuación: Zona en el cual se realizarán obras o acciones para el crecimiento, mejoramiento o conservación por los sectores público, privado o social, de manera individual o coordinada, dichas acciones incluyen cambios de uso del suelo y edificaciones, aumento de densidades, modificación de los coeficientes de ocupación y uso del suelo, modificación de alturas, cambios y modificaciones a las normas relativas a rematamientos, estacionamientos, entre otras. El polígono de actuación requiere la elaboración de un plan maestro de desarrollo cuando es promovido por los sectores privado o social, o un plan parcial de desarrollo urbano cuando es promovido por la autoridad municipal.
- LXVII Pretel: Elemento constructivo que se encuentra en la parte superior de la losa cuyo fin es el ornamental y que por lo general no se considera un elemento estructural. La altura máxima de un pretel será de hasta un metro con veinte centímetros (1.20cm).
- LXVIII Rampa: Plano inclinado que une dos (2) superficies horizontales con diferente nivel.
- LXIX Rasantes: Línea que define el desmonte o terrapién 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.
- LXX Recurso Natural: Existente en la naturaleza que en su estado original es aprovechado para beneficio del hombre.
- LXXI Red Geodésica Municipal: Conjunto de puntos situados sobre el terreno, dentro del ámbito del territorio municipal, establecidos físicamente mediante mohoneras, monumentos o marcas físicas permanentes, sobre los cuales se han hecho medidas directas y de apoyo de parámetros físicos, que permiten su interconexión y la determinación de su posición, y altura o del campo gravimétrico asociado, con relación al sistema de referencia previamente considerado.
- LXXII Régimen de Propiedad en Condominio: Se entenderá por este lo que señala el artículo 2 inciso a) de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y estos pueden ser horizontal, vertical o mixto.
- LXXIII Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal: Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el artículo 4 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.
- LXXIV Régimen de Propiedad en Condominio Vertical: Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el artículo 3 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León.



- LXXV Régimen de Propiedad en Condominio Mixto: Es aquel desarrollo que se realiza en la forma a que se refiere el artículo 5 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León
- LXXVI Reglamento. El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León
- LXXVII Regularización de uso de edificación y de construcción: Es el Acto Administrativo mediante el cual la Secretaría expide la licencia de construcción, de edificación o autorización de obras, total o parcial, por los hechos u obras que se realizaron sin haber obtenido previamente los documentos o permisos que en forma previa requiere la Ley o el Reglamento
- LXXVIII Retotificación: Acto mediante el cual dos (2) o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones.
- LXXIX Remetimiento Mínimo: La franja mínima perimetral que deberá quedar totalmente libre de construcción en un predio, contado a partir del desplante de muro, cuya función es la de contar con iluminación y ventilación natural, facilitar posibles reparaciones y mantener los aspectos de salubridad e higiene al interior de las edificaciones u obras. Este podrá ser frontal, lateral o posterior
- LXXX Riesgo: Peligro o contingencia de un daño a las personas, sus bienes o a los recursos naturales ocasionado por deslaves, derrumbes, explosiones, incendios, inundaciones, daños estructurales a edificaciones, u otras causas semejantes a los anteriores.
- LXXXI Reposición: Es el modo de compensar el impacto ecológico causado al talar, despuntar o mutilar árboles, así como al retirar la cubierta vegetal de un predio, en los términos que indique la autoridad municipal competente
- LXXXII Ruta Accesible: Espacio continuo y libre de obstáculos, que conecta todos los elementos en un sitio o un edificio, que puede ser usada de manera segura y en toda su extensión por personas con discapacidad. Rutas interiores accesibles pueden incluir corredores, pisos, rampas, elevadores, y pasillos con anchos libres que cumplen con las normas de accesibilidad para personas con discapacidad
- LXXXIII Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León
- LXXXIV Señalamiento: Información gráfica o pictórica que permite la identificación y el mejor uso de un espacio por las personas
- LXXXV Servidumbre de Paso: Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, que no se tomara en cuenta para la cesión del área Municipal.
- LXXXVI Subdivisión: La partición de un terreno en dos (2) o más porciones que no requiera del trazo de vías públicas
- LXXXVII Subgénero: Es la actividad particular que se desarrolla o puede desarrollarse, en un predio determinado y que integra junto con otra u otras actividades particulares, un género permitido en el Plan vigente
- LXXXVIII Superficie Moda: Tamaño de lote que es más común o que prevalece en una Colonia o Área determinada
- LXXXIX Técnicamente No Factible: Imposibilidad de realizar la construcción, las modificaciones o las alteraciones de elementos o espacios de una edificación existente, necesarias para cumplir con la normatividad establecida en el presente Reglamento, debido a condiciones físicas, estructurales, geológicas, condicionantes del lugar o cualquier otra
- XC Transferencia de Potencialidad: Procedimiento mediante el cual se transfiere la totalidad o parte de los derechos relativos al uso, densidad o intensidad de uso del suelo asignados por el Plan vigente a un lote o predio ubicado en una zona o distrito a otro lote o predio ubicado en una zona o distrito diferente
- XCI Unidad de Condominio: Son aquellos bienes a que se refiere el artículo 2 inciso d) de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y que son susceptibles de apropiación exclusiva y de uso privativo para cada uno de los condominios.
- XCII Uso Común: Son los espacios interiores o exteriores, no privativos disponibles para el uso de personas, ya sean los ocupantes habituales de un edificio o los visitantes externos al mismo.
- XCIII Uso de Edificación: Es el fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables

217

H.

40

- XCV. **Uso del Suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del Municipio de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.
- XCV. **Uso del Suelo Habitacional:** Clasificación asignada por la autoridad municipal al suelo en el cual se establecen o pueden establecerse mayoritariamente viviendas unifamiliares y multifamiliares
- XCVI. **Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar:** Clasificación asignada por la autoridad municipal al suelo en el cual se establecen o pueden establecerse dos (2) o más viviendas por predio o lote individual
- XCVII. **Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar:** Clasificación asignada por la autoridad municipal al suelo en el cual se establece o puede establecerse una vivienda por predio o lote individual.
- XCVIII. **Uso Público:** Se refiere a las áreas o espacios tanto interiores como exteriores que son disponibles para el uso y disfrute del público en general, prácticamente sin restricciones. Aplicable tanto a edificios o áreas de propietarios particulares, como a edificios o áreas que son propiedad municipal, estatal o federal
- XCIX. **Usuario:** La persona física o moral, propietaria o que utiliza un predio o una edificación, bajo cualquier título jurídico
- C. **Vía Pública.** Es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la Autoridad competente, o por razón del servicio que presta se destina al libre tránsito de personas o vehículos, o bien, que de hecho está ya afecto a su utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes.
- CI. **Vivienda Especial Para Adultos Mayores:** Es la vivienda en la cual residen de manera permanente e independiente, mas de cuatro (4) adultos mayores de sesenta y cinco (65) años de edad con o sin parentesco, y la cual cuenta con el diseño y la infraestructura necesaria para atender cualquier contingencia relacionada con los habitantes de la misma, y la cual es atendida de manera permanente por personal especializado en el cuidado de adultos mayores de sesenta y cinco (65) años
- CII. **Zona:** La superficie territorial delimitada en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente para efectos de análisis y aplicación de estrategias, acciones o programas de desarrollo, ordenamiento, administración y control del crecimiento urbano.
- CIII. **Zona Comercial y de Servicios:** Territorio del Municipio que tiene o puede tener uso comercial y de servicios en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la zona
- CIV. **Zona de Desarrollo Estratégico:** Territorio del Municipio que por sus características de potencial y transformación, se maneja con acciones especiales dentro del Plan vigente.
- CV. **Zona Industrial:** Territorio del Municipio que tiene o puede tener uso industrial en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la zona
- CVI. **Zona de Preservación Ecológica o Natural:** Territorio en estado natural donde se mantengan las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitats naturales, así como las poblaciones viables de la flora y fauna en sus entornos naturales sin sufrir transformación o modificación alguna

## TÍTULO II. ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES, ORGANISMOS AUXILIARES Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### CAPÍTULO I. DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Artículo 6. El Republicano Ayuntamiento, en el cumplimiento de las atribuciones que le otorgan los ordenamientos jurídicos en materia de desarrollo urbano y ecología es competente para

- I. Aprobar los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, de centro de población parciales y sectoriales.
- II. Aprobar los Reglamentos de Zonificación Usos del suelo y construcción y sus modificaciones.



- III. Emitir disposiciones de carácter general en materia de Desarrollo Urbano, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, en el ámbito Municipal, cuando se presenten dudas en la interpretación de los Reglamentos o Planes de Desarrollo Urbano, Zonificación, Usos del suelo o construcción.
- IV. Aprobar, en los términos de la Ley, los planes de ordenamiento de la zona conurbada de Monterrey, de la cual forma parte el Municipio, así como los planes derivados de estos.
- V. Determinar en el territorio municipal las áreas urbanas, áreas urbanizables para el crecimiento urbano o urbanizables, las áreas no urbanizables por causas de preservación ecológica y prevención de riesgos, así como las áreas de mejoramiento, conservación, crecimiento, desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento.
- VI. Determinar las zonas del territorio municipal con usos y destinos del suelo predominantes, permitidos y condicionados.
- VII. Autorizar la ejecución de obras preventivas y correctivas en materia de riesgos relacionados con los usos y destinos del suelo, las edificaciones, el medio ambiente y los fenómenos naturales.
- VIII. Autorizar la creación de parques urbanos con la categoría de áreas naturales protegidas, en predios municipales, de conformidad con los ordenamientos jurídicos en la materia.
- IX. Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido de los Planes de Desarrollo Urbano Municipales e imponer sanciones a los infractores.
- X. Resolver los recursos administrativos que sean de su competencia.
- XI. Autorizar la celebración de convenios con personas físicas o morales, públicas o privadas para la realización de acciones de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y equilibrio ecológico dentro de la jurisdicción de este Municipio.
- XII. Evaluar las propuestas ciudadanas en materia de planeación urbana y, en su caso, autorizar su inclusión en los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.
- XIII. Autorizar la adquisición de los inmuebles necesarios, para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento, crecimiento de sus centros de población.
- XIV. Autorizar usos y cambios de usos de suelo, y.
- XV. Las demás que le señalen las leyes, normas y Reglamentos aplicables.

Artículo 7. El Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene las siguientes atribuciones

- I. Promover la participación ciudadana en la planeación urbana municipal.
- II. Proponer al Republicano Ayuntamiento el Constituir y administrar reservas territoriales y la adquisición de los inmuebles necesarios para apoyar la ejecución de planes, programas y acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento de sus centros de población.
- III. Convenir con el Estado la coordinación de acciones en materia de desarrollo urbano.
- IV. Celebrar los convenios con la Federación, el Estado, los sectores social y privado que autorice el Republicano Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y ecología a ejecutarse en el Municipio.
- V. Promover conjuntamente con el titular de la Secretaría, entre los propietarios del suelo, el desarrollo de área urbanizable para el crecimiento urbano del Municipio de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.
- VI. Coordinarse y asociarse con otros municipios del Estado para el cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial de la zona conurbada de Monterrey.
- VII. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con los planes y programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial.

15-JULIO-2005

9

Ref  
42





- VIII Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para concertar y coordinar la realización de obras de utilidad social.
- IX Proponer mejoras al Reglamento y planes de desarrollo urbano municipales.
- X Resolver los recursos administrativos que sean de su competencia.
- XI Promover el juicio contencioso administrativo contra las resoluciones a que se refiere el artículo 17 fracción XII de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León.
- XII Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de las leyes, Reglamentos, planes y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y ecología.
- XIII Autorizar el empleo de la fuerza pública o solicitar órdenes de cateo cuando los particulares se opongan, obstruyan o impidan la realización o ejecución de visitas de inspección y la aplicación de medidas de seguridad o sanciones que procedan y
- XIV Las demás que le señalen las leyes, este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 8. La Secretaría tiene las siguientes atribuciones.

- I Administrar, ejecutar y vigilar el cumplimiento de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, de centro de población o parciales derivados de éstos, así como los Reglamentos y ordenamientos aplicables a la materia.
- II Administrar la zonificación urbana contenida en los planes, programas o demás disposiciones de carácter general de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial municipal en congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial federales y estatales.
- III Autorizar o negar con base en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, del centro de población o de los planes parciales, de los Reglamentos relativos al desarrollo urbano, construcción, ecología y demás disposiciones de carácter general, la ejecución de las siguientes acciones u obras de desarrollo urbano expidiendo la licencia, permiso, autorización o instructivo conducente
  - a Obras de urbanización.
  - b Usos y cambios de usos y edificaciones.
  - c Construcciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones o modificaciones.
  - d Fusiones parcelaciones, subdivisiones y relotificaciones de predios y lotes.
  - e Incorporación o reincorporación a las redes de infraestructura del centro de población las áreas o predios donde deban ejecutarse obras de urbanización.
  - f Factibilidad y lineamientos, proyecto urbanístico, proyecto ejecutivo, permisos de venta, prórrogas, terminación de obras y liberación de garantías, de todo tipo de fraccionamientos, así como la recepción de los mismos, y.
  - g Explotación de bancos de materiales para construcción, así como para la ubicación de escombreras o depósitos de residuos producto de construcciones.
- IV Aprobar, supervisar y en su caso acordar la recepción de obras de urbanización.
- V Aplicar criterios ambientales de conservación de áreas naturales y de prevención y control de la contaminación ambiental en los permisos y licencias de uso de suelo o de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, parcelaciones, fusiones, renotificaciones y alineamientos y cualquier tipo de obra que se desarrolle.
- VI Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en este Reglamento y los de la Ley en el ámbito de su competencia.
- VII Ordenar, imponer y ejecutar las medidas de seguridad y sanciones, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos previstos en este Reglamento y en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en el ámbito de su competencia.
- VIII Llevar a cabo acciones para el acondicionamiento de accesos y servicios para las personas con discapacidad.

15-JULIO-2005

10

43



- IX Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de los ordenamientos jurídicos en materia de desarrollo urbano y ecología.
- X Promover el juicio contencioso administrativo contra las resoluciones a que se refiere el artículo 17 fracción XII de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León.
- XI Proveer en la esfera administrativa lo necesario para la observancia de las leyes, Reglamentos, planes y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano y ecología.
- XII Solicitar el empleo de la fuerza pública u órdenes de cateo cuando los particulares se opongan, obstruyan o impidan la realización o ejecución de visitas de inspección o la aplicación de medidas de seguridad o sanciones que procedan, y.
- XIII Las demás que le señalen las leyes, este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 9. El Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPU) es un organismo público descentralizado de la administración municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Los objetivos del Instituto serán:

- I Auxiliar al Republicano Ayuntamiento en materia de planeación urbana municipal, conurbada, regional o estatal emitiendo opiniones y recomendaciones.
- II Asesorar al Ayuntamiento en materia de planeación integral con visión de largo plazo.
- III Promover la planeación participativa de la ciudadanía, dependencias y entidades para-municipales, con la finalidad de elaborar, actualizar o modificar el Sistema Municipal de Planeación Urbana (SIMPU).
- IV Capacitar a la población en materia de desarrollo urbano.
- V Asesorar técnicamente al Republicano Ayuntamiento y dependencias del gobierno municipal en la instrumentación y aplicación de las normas que se deriven del Sistema Municipal de Planeación Urbana.
- VI Elaborar los estudios, investigaciones, planes, programas y proyectos en materia de desarrollo urbano.
- VII Diseñar y administrar el Sistema Municipal de Información Geográfica (SIMIG), así como promover su utilización en la elaboración de proyectos y obras, y.
- VIII Difundir el Sistema Municipal de Planeación Urbana (SIMPU), el Sistema Municipal de Información Geográfica (SIMIG), así como los resultados de los estudios, investigaciones, planes, programas y proyectos de desarrollo urbano realizados.

Artículo 10. El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- I Elaborar las propuestas de los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano municipales en los términos de la Ley.
- II Participar en la planeación y delimitación territorial de la zona conurbada de Monterrey.
- III Elaborar y ejecutar programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- IV Formular la normatividad que corresponda para las especificaciones y acondicionamientos arquitectónicos que se requieran con el objeto de que las personas con discapacidad se desplacen libremente.
- V Elaborar, en coordinación con los Consejos Distritales de Planeación Urbana Participativa, los proyectos de planes de desarrollo urbano municipales, del centro de población, parciales y demás relativos y someterlos a la consideración del Republicano Ayuntamiento.
- VI Exponer a la población del Municipio los proyectos de planes de desarrollo urbano municipal.
- VII Recibir y analizar las propuestas de la ciudadanía en el proceso de elaboración de los planes de desarrollo urbano municipal, así como contestar las propuestas improcedentes.
- VIII Elaborar proyectos urbanos como apoyo a las acciones de los planes de desarrollo urbano municipal.

15-JULIO-2005

127  
44



- IX. Asesorar al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal y a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y ecología.
- X. Proponer mejoras al Reglamento y planes de desarrollo urbano municipales.
- XI. Coordinar e instrumentar la consulta pública a la ciudadanía, así como la interinstitucional que participen en el Sistema Municipal de Planeación Urbana.
- XII. Establecer los lineamientos para la elaboración de los planes de desarrollo urbano municipal.
- XIII. Proponer al Republicano Ayuntamiento en los planes y programas de desarrollo urbano, los lineamientos para imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público.
- XIV. Proponer al Republicano Ayuntamiento las medidas para regular el aprovechamiento de los elementos naturales, con objeto de procurar su conservación.
- XV. Elaborar líneas de acción que tiendan a lograr el desarrollo equilibrado del Municipio y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
- XVI. Proponer al Republicano Ayuntamiento las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población, conforme al artículo 35 de Ley General de Asentamientos Humanos.
- XVII. Elaborar planes, programas, acciones y metas para preservar y restaurar el equilibrio ecológico.
- XVIII. Elaborar y dictaminar estudios de impacto vial, ambiental, geológicos, geotécnicos, hidrológicos, entre otros.
- XIX. Emitir opiniones para que se procure evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la naturaleza puede sufrir en perjuicio de la sociedad.
- XX. Auxiliar al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal, a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, en sus funciones de planeación.
- XXI. Elaborar las propuestas de planes y programas del Sistema Municipal de Planeación Urbana.
- XXII. Evaluar y actualizar los planes y programas del Sistema Municipal de Planeación Urbana con visión integral del desarrollo.
- XXIII. Proponer al Republicano Ayuntamiento los programas a seguir a corto, mediano y largo plazo, así como las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de las acciones, en materia de planeación.
- XXIV. Conformar la integración de Comisiones Técnicas para el diseño de los instrumentos del Sistema Municipal de Planeación Urbana.
- XXV. Recibir e integrar las propuestas que se generen de:
  - a. La consulta pública a la ciudadanía, y,
  - b. Las comisiones técnicas del Instituto, en que estén representados los organismos y asociaciones civiles (no gubernamentales) o personas físicas interesadas en participar en la planeación urbana integral del Municipio, y,
- XXVI. Las demás atribuciones que el Republicano Ayuntamiento le confiera.

Artículo 11. Son facultades de los inspectores, notificadores y ejecutores adscritos a la Secretaria las siguientes

- I. Notificar a los particulares las resoluciones expedidas por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.
- II. Vigilar y reportar por escrito a la Secretaria los casos en que se observen hechos que probablemente resulten en un incumplimiento a las disposiciones de la Ley y de éste u otro ordenamiento en materia de desarrollo urbano, ecología y otros similares.

15-JULIO-2005

12

227

A

45



- III. Amonestar a los particulares que sean sorprendidos en flagrante infracción a las disposiciones del Reglamento.
- IV. Ejecutar las visitas de inspección ordenadas por escrito por la autoridad competente.
- V. Levantar actas circunstanciadas de inspección.
- VI. Coadyuvar a la autoridad municipal en las demandas de juicio de nulidad, de amparo y recursos administrativos promovidos contra los actos realizados por ésta.
- VII. Realizar las demás instrucciones que a pegado a derecho sus superiores jerárquicos les confieran.
- VIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública en aquellos casos en que los particulares se opongan u obstruyan la realización de sus funciones, y.
- IX. Las demás que le señalen las leyes y otros ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

## CAPÍTULO II. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL

Artículo 12. La planeación urbana municipal deberá realizarse con la participación de los habitantes del Municipio a través de las siguientes instituciones:

- I. El Instituto Municipal de Planeación Urbana.
- II. El Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, y
- III. Los Consejos Distritales para la Planeación Urbana Participativa.

Artículo 13. El Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano es un órgano auxiliar de la administración pública municipal en los asuntos relativos al desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y ecología, teniendo las siguientes funciones:

- I. Representar los intereses y necesidades en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, ordenamiento territorial y ecología de los habitantes del Municipio.
- II. Participar en el proceso de elaboración o modificación de los Reglamentos, planes, programas o proyectos de desarrollo urbano y ecología del Municipio aportando opiniones, propuestas y alternativas de solución a los problemas urbanos prioritarios, que sean social y económicamente factibles.
- III. Colaborar en la planeación y ejecución de obras y acciones de mejoramiento y conservación del patrimonio natural y urbano del Municipio.
- IV. Colaborar en la planeación, prevención, control y remediación de riesgos y contingencias ambientales o urbanas del Municipio, y.
- V. Las demás que el Republicano Ayuntamiento o Presidente Municipal les encomiende.

Artículo 14. Los Consejos Distritales de Planeación Urbana Participativa tendrán por objeto promover la participación social en la planeación y elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano de los Distritos en que se organice el territorio municipal, con el fin de someterlos a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su posible autORIZACIÓN, de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y este Reglamento en lo conducente.

La Secretaría podrá proponer la modificación a la división territorial del Municipio en Distritos de Planeación Urbana tomando como base las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB's) del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) así como los criterios técnicos relativos a cuencas hidrológicas, estructura vial y uso del suelo en lo conducente. Dicha propuesta lo someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su autORIZACIÓN.

Artículo 15. El Republicano Ayuntamiento podrá autORIZAR la creación de los Distritos de Planeación Urbana que le proponga la Secretaría y, en su caso, podrá modificar sus límites creando o reduciendo el número total de distritos.

Artículo 16. En cada Distrito de Planeación Urbana existirá un Consejo Distrital de Planeación Urbana Participativa integrado por diez (10) personas que representen a los habitantes del Distrito, a la autoridad municipal y al sector privado, organismos intermedios e instituciones de educación superior en el Municipio.

15-JULIO-2005

12/9

46

46



La organización y el funcionamiento de los Consejos Distritales se sujetarán a lo dispuesto por el Reglamento de los Consejos Distritales de Planeación Urbana Participativa de San Pedro Garza García, Nuevo León

### TITULO III. NORMAS GENERALES DE SUELO

#### CAPITULO I. CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 17. Las áreas y predios del territorio municipal se clasifican en función de las características del medio físico natural y transformado por las actividades humanas

Dicha clasificación se señalará en los planos relativos que integran el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y los derivados de este, con las claves alfanuméricas ó gráficas que correspondan

Artículo 18. La clasificación general de áreas y predios en el Municipio es la siguiente.

- I Áreas urbanizadas. Las definidas por el artículo 5 de la Ley. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento. Se identificarán con la clave AU y se subdividen en:
  - a. Áreas incorporadas. Son aquellas áreas que el Municipio ya recibió a satisfacción con las obras de urbanización, terminadas que indica la Ley, o las que siendo producto de la traza urbana original de la ciudad están integradas a las redes de infraestructura y servicios públicos. se identificarán con la clave AUA1.
  - b. Áreas de densificación. Son áreas urbanizadas en las cuales se podrá aumentar la densificación existente mediante la subdivisión de lotes y predios, la construcción de más de dos viviendas por lote o ambas, en función de la capacidad instalada de la infraestructura, sujeto en su caso al pago de una contribución especial por impacto urbano, se identificarán con la clave AUAD.
  - c. Áreas de mejoramiento. Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras de urbanización y construcción para la renovación urbana, se identificarán con la clave AUAM.
  - d. Áreas de conservación. Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras y acciones para conservar en buen estado físico y de funcionamiento el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbano del Municipio, se identificarán con la clave AUAC.
  - e. Áreas con potencial de cambio de uso del suelo o aumento de densidad. Estas áreas estarán sujetas a la aprobación del Republicano Ayuntamiento y en su caso el pago de contribución especial por impacto urbano y
  - f. Áreas receptoras de transferencia de derechos: son áreas urbanizadas a las cuales se les asigna la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo indicados, se identificarán con la clave AURTD.
- II Áreas de protección patrimonial. Son aquellas áreas de conservación cuyas características o valores naturales, históricos, culturales, arquitectónicos o urbanos forman el patrimonio público municipal que requiere ser preservado de conformidad con las leyes en la materia, se identificarán con la clave PP y se subdividen en:
  - a. Áreas de protección del patrimonio histórico. Son áreas en las que se localizan inmuebles o edificaciones catalogadas como tales por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se identificarán con la clave PPPH.
  - b. Áreas de protección del patrimonio cultural. Son áreas en las que se localizan inmuebles y edificaciones no catalogadas por el INAH pero del interés de Municipio, se identificarán con la clave PPPC.
  - c. Áreas de protección a la imagen urbana. Son áreas con traza urbana y edificaciones con valor arquitectónico o estético que requieren ser protegidas para evitar su deterioro y la contaminación visual negativa, se identificarán con la clave PPIU, y.
  - d. Áreas generadoras de transferencia de derechos. Son las áreas de protección patrimonial a las cuales se les asigna la posibilidad de transferir los derechos de desarrollo indicados, se identificarán con la clave PPGTD.



- III. **Áreas Urbanizables** Son las áreas previstas para ser urbanizadas y alojar el crecimiento de la población y sus actividades. se identificarán con la clave RU. Estas áreas deben cumplir con las siguientes características:
- a. Tener pendiente del suelo menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) excepto en la Loma Larga.
  - b. No ser área natural protegida de la federación o el estado.
  - c. No tener bosques o vegetación natural densa cuya desaparición pueda causar desequilibrio ecológico según dictamen de la autoridad correspondiente.
  - d. No tener la presencia de aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o algún tipo de relleno artificial no consolidado.
  - e. No ser cauces de arroyos, escurrimientos o ríos.
  - f. No ser áreas de alto riesgo susceptibles de derrumbes o deslizamientos, ya sea por causas naturales o por la acción humana, según dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil.
  - g. No tener presencia de fallas o fracturas geológicas.
  - h. No ser suelos expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos o con alto contenido de materia orgánica; y.
  - i. No ser inundables.
- IV. **Áreas de restricción de instalaciones especiales** son áreas cercanas o dentro del radio de influencia de instalaciones y edificaciones especiales, cuyo propósito es proteger a la población del riesgo que implica el funcionamiento de dichas instalaciones. se identificarán con la clave IE. Estas áreas se subdividen en:
- a. **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias** se refiere a las vías de ferrocarril, patios de maniobra, espuelas y demás instalaciones relativas que deben cumplir con las disposiciones de la Ley de Vías Generales de Comunicación en materia de normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo, se identificarán con la clave IEF, y.
  - b. **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo** se refiere a gasoductos y similares, gasolinerías, gaseras, industrias peligrosas y otros usos del suelo y edificaciones que representen riesgo o peligro para la salud en sus inmediaciones, por lo que deberán respetar, en lo conducente, las leyes en materia de salud, equilibrio ecológico y protección al ambiente y demás leyes y Reglamentos en la materia federales y estatales, se identificarán con la clave IER.
- V. **Áreas de restricción por derecho de vía** son las que resultan afectadas por el trazo, construcción y tendido de vías públicas e infraestructura y sus obras complementarias, que son necesarias por seguridad, mantenimiento y funcionamiento de las mismas, se identificarán con la clave DV. Estas áreas se subdividen en:
- a. **Áreas de restricción por afectación vial** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones sobre uno o en ambos lados de las vías públicas existentes o previstas en los planes de desarrollo urbano o vialidad con el objeto de ampliar su sección vial o construir nuevas vías y obras complementarias, estas áreas se identificarán con la clave DVV, y.
  - b. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de agua potable** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de agua potable, con el objetivo de permitir su mantenimiento o reparación.
  - c. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje sanitario** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje sanitario, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparación.
  - d. **Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de drenaje pluvial** Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de drenaje pluvial, con

PCP  
A  
48



el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal que determine la autoridad municipal estas áreas se identificarán con la clave DVDP.

- e Áreas de restricción por paso de redes o instalaciones de energía eléctrica Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de energía eléctrica con objeto de proteger del peligro a la población y de permitir el mantenimiento o reparación estas áreas se identificarán con la clave DVEE.
  - f Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicaciones Son franjas de suelo libre de construcción y edificaciones a ambos lados de las redes y alrededor de las instalaciones de telecomunicaciones con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal operador estas áreas se identificarán con la clave DVTC
- VI. Áreas de amortiguamiento Son áreas que sirven como separadoras entre el area urbana o urbanizable y las áreas naturales protegidas. Tienen pendientes del suelo entre el treinta por ciento (30%) y el cuarenta y cinco (45%) y están restringidas al uso del suelo habitacional de baja intensidad (La utilización de estas áreas requieren de estudios de impacto vial, ambiental y mecánica de suelo, estudios hidrológicos, geológicos que indiquen las medidas necesarias para mitigar los impactos negativos al medio ambiente Estas áreas se identificarán con la clave AA
- VII. Areas naturales protegidas Son aquellas áreas que por sus características propias o del paisaje deberán preservarse en su estado natural sin modificaciones provocadas por el hombre para mantener el equilibrio ecológico, de conformidad con lo que establecen las leyes federales y estatales en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente Se identificarán con la clave ANP y comprende los siguientes lugares:
- a Parque Nacional "Cumbres de Monterrey", con la clave ANPPN,
  - b Parque Ecológico Chipinque, con la clave ANPPE, y,
  - c Zona de preservación natural Cerro de las Mitras, con la clave ANPCM

En las áreas naturales protegidas solamente se podrán realizar las obras o acciones autorizadas por las leyes y ordenamientos de la materia y bajo la autorización y supervisión de las autoridades competentes.

Artículo 19. En todos los trámites relativos a solicitudes de usos y destinos del suelo, fraccionamientos, urbanizaciones o construcciones, la autoridad municipal deberá indicar las áreas o predios en la cual se ubica el lote o predio del solicitante, conforme el artículo anterior.

Artículo 20. La autoridad municipal solicitará a los organismos federales, estatales o paraestatales responsables del control de dichas áreas, sus dictámenes específicos y el señalamiento de los lineamientos y requisitos a respetar en cada caso

## CAPÍTULO II. UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 21. La utilización general del suelo en las áreas urbanas y urbanizables para el crecimiento urbano o urbanizables estará relacionada con las actividades habitacionales, económicas sociales, educativas, recreativas, culturales, de cuidado y atención a la salud, comunicación, circulación, transporte, infraestructura y servicios públicos

Artículo 22. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causas de prevención de riesgos, serán solo aquellas necesarias para evitar daños a la población ubicada en o cercana a dichas áreas. Por lo tanto solo se permitirán las construcciones que sean expresamente indispensables para prevenir, mitigar o eliminar riesgos a la población, siempre y cuando cumplan con las normas de construcción y estudio requeridos por la Secretaría

Artículo 23. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causa de preservación ecológica estarán relacionadas con las actividades de conservación y mejoramiento del medio ambiente, recreativo y cultural, siempre y cuando no altere el entorno natural

## CAPÍTULO III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 24. Para efectos de la administración y control del desarrollo urbano, el Municipio tendrá la siguiente zonificación primaria siguiente

124  
49



- I. Áreas urbanizada
- II. Áreas urbanizable,
- III. Áreas no urbanizable por causa de preservación ecológica y
- IV. Áreas no urbanizables por prevención de riesgos

La zonificación primaria deberá delimitarse gráficamente y con su clave correspondiente en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal

Artículo 25. El suelo existente en el Municipio cualquiera que sea su régimen jurídico, podrá utilizarse de manera que la población pueda realizar sus distintas actividades de conformidad con las normas que señalen la Ley, este Reglamento y los planes de desarrollo urbano, ecología y demás relativos

Artículo 26. Las zonas primarias tendrán las zonas secundarias que se requieran, de conformidad con este Reglamento y se delimitarán gráficamente en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal

#### CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 27. La zonificación secundaria es la división del territorio municipal en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. La predominancia se entenderá como la ocupación o uso actual o previsto de más del cincuenta por ciento (50%) del área neta de la zona, esto es, sin incluir la vialidad

Artículo 28. La zonificación secundaria deberá establecerse gráficamente en el o los planos necesarios que integren el Plan de Desarrollo Urbano Municipal con el nombre del uso o destino del suelo predominante en cada zona; en el texto se definirán los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos en cada zona.

Artículo 29. Las zonas primarias urbanas y urbanizables podrán dividirse en las zonas secundarias siguientes

##### I. Según los usos de suelo

- a. Habitacional unifamiliar: zona en la que predominan los lotes con una (1) vivienda en cada lote, según las densidades que se determinen en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal;
- b. Habitacional multifamiliar: zona en la que predominan los lotes con dos (2) ó mas viviendas por lote, según las densidades que se determinen en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.
- c. Comercial: zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de compra, venta o renta de productos diversos (tangibles), según se determine en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.
- d. Servicios: zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las cuales se realicen actividades de prestación o intercambio de servicios (no tangibles), según se determine en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal
- e. Industrial: zona en la que predominan los lotes con o sin edificaciones en las que se realicen actividades de producción o transformación de productos diversos, según se determine en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal
- f. Mixtos: zona en la que se complementa dos (2) o mas usos, con excepción de los que sean de alto riesgo para el bienestar de la población, en los términos de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos vigentes según se determine en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal

##### II. Según los destinos del suelo

- a. Espacio abierto: zona en la que predominan predios libres de construcciones, o éstas son mínimas con relación al predio y además pudiendo o no tener vegetación natural o inducida,
- b. Área verde: zona en la que predominan predios con vegetación natural o inducida, destinada área de absorción





c. Equipamiento urbano zona en la que predominan predios con edificaciones del sector público Federal, Estatal, Municipal, Paraestatal o descentralizado

En cada zona se incluye la vialidad, infraestructura y las áreas municipales correspondientes

Artículo 30. La zona no urbanizable por causa de preservación ecológica podrá dividirse en las siguientes zonas secundarias

- I. Parque natural;
- II. Parque ecológico;
- III. Zona de preservación natural, y
- IV. Área verde

Artículo 31. La zona no urbanizable por prevención de riesgos no tendrá zonas secundarias.

Artículo 32. La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en los planos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal se ajustará, según el caso, a lo siguiente:

- I. Los límites territoriales del Municipio;
- II. El eje de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- III. El eje de las vías de ferrocarril;
- IV. Los ejes de las manzanas;
- V. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos ó canales;
- VI. Los límites de un lote o predio, y;
- VII. En situaciones no comprendidas en las fracciones anteriores, las autoridades municipales interpretarán los límites de las zonas sin modificarlos

Artículo 33. Cuando un lote o predio sea dividido por los límites de una (1) o más zonas secundarias, el propietario podrá optar entre

- I. Asimilar al tipo de la zona de mayor fracción del predio la fracción menor si ésta es menor a quinientos metros cuadrados (15m<sup>2</sup>) de superficie y no tiene frente a la vía pública
- II. Asimilar al tipo de la zona de fracción mayor una franja paralela de la fracción menor que no exceda de quince metros (15mts) de ancho y no tenga frente a la vía pública;
- III. Mantener toda la fracción menor sometido al tipo de la zona que le corresponde y no de frente a una vía pública, y;
- IV. Si la fracción menor tiene frente a vía pública el propietario del predio deberá de mantenerlo sometido al tipo de la zona que le corresponde, salvo que realice el procedimiento y reúna los requisitos correspondientes para su cambio

Artículo 34. Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, reotificaciones o subdivisiones de predios. Sin embargo, los predios resultantes de las acciones mencionadas podrán tener el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas que afecten a estos.

Artículo 35. Las zonas comerciales y de servicios que se determinen en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal a lo largo de calles y avenidas importantes se denominarán como Corredores Urbanos

Artículo 36. En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo y edificaciones diferentes al predominante, siempre y cuando sean complementarios o compatibles

Recibido  
B.  
2005



## CAPITULO V. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 37. Los usos y destinos de los predios y edificaciones que se construyan en ellos, se clasifican en función del grado de impacto sobre el medio ambiente según las categorías siguientes:

- I. Bajo impacto,
- II. Mediano impacto, y
- III. Alto impacto

Artículo 38. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con bajo impacto sobre el medio ambiente son aquellos que

- I. No requieran de más de cincuenta (50) cajones de estacionamiento.
- II. No generan flujos vehiculares que requieran la ejecución de medidas de mitigación
- III. Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad hasta de tres y media (3.5) toneladas, con una frecuencia de uso menor a tres (3) veces por semana;
- IV. Disponen de espacios de estacionamiento dentro del lote, predio o edificación para el estacionamiento de los vehículos de los usuarios y los empleados, así como para las maniobras de carga y descarga de vehículos de transporte de carga.
- V. No generan grasas, desechos sólidos o líquidos que rebasen las Normas Oficiales Mexicanas.
- VI. No descargan a las redes de drenaje sanitario o al suelo grasas, aceites y demás similares como producto de sus actividades;
- VII. No emiten olores de manera continua, frecuente o repetitiva que sean detectados por una persona de sensibilidad normal.
- VIII. No generan ruido mayor a sesenta y ocho (68) decibeles entre las seis (6) y las veinte dos (22) horas ni mayor a sesenta y cinco (65) decibeles entre las veinte dos (22) y las seis (6) horas, conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la norma que la sustituya
- IX. No generan vibraciones continuas, frecuentes o repetitivas que excedan el segundo (2do) grado de la escala Richter o los efectos del tercer (3er) grado de la escala Mercalli. Se exceptúan las vibraciones con duración menor a cinco (5) minutos al día, así como las generadas por actividades de construcción temporales o por los vehículos que llegan o salen del lugar
- X. No emiten radiaciones o calor hacia el exterior de las edificaciones mayores a treinta grados centígrados (30 ° C).
- XI. No emiten hacia el exterior más de quinientos (500) lúmenes de luz continua, o más de doscientos (200) lúmenes de luz intermitente.
- XII. No emiten polvos, humos o partículas (visibles o no) que ensucien los paramentos o cubiertas de las edificaciones vecinas
- XIII. No utilizan, producen o generan desechos, sustancias o materias peligrosas en los términos indicados por las Normas Oficiales Mexicanas.
- XIV. No utilizan en las fachadas materiales reflejantes que puedan causar molestias visuales ó térmicas por los reflejos de la luz solar a los peatones, conductores de vehículos o personas vecinas a la edificación, y,
- XV. Tienen los estacionamientos de tal manera que la salida de los vehículos hacia la calle sea de frente y no de reversa

Artículo 39. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con mediano impacto sobre el medio ambiente son aquellos que

- I. Requieran más de 50 cajones de estacionamiento.
- II. Requieren de equipos, instalaciones y medidas adicionales para cumplir las normas que se indican en el artículo anterior.

Fig  
#  
22



III. Utilizan vehículos de transporte de carga con capacidad mayor a tres y media (3.5) toneladas y menor a diez (10) toneladas, y.

IV. Obligatoria y necesariamente requieren realizar medidas de mitigación para evitar conflictos en la vialidad por los flujos generados

Artículo 40. Los usos y destinos de los predios y edificaciones con alto impacto sobre el medio ambiente serán los restaurantes, bares, discotecas, bares y cantinas, funerarias y en general todos aquellos que no cumplan al momento de ingreso de la solicitud o al operar, con alguna de las normas mencionadas en los artículos 38 y 39 de este Reglamento

Artículo 41. La Secretaría clasificará el grado de impacto que corresponda al predio o edificación, cuando se solicite una licencia o permiso de uso edificación o construcción de conformidad con la información y datos que el solicitante proporcione bajo protesta de decir verdad

Artículo 42. En las zonas secundarias se permiten los usos y destinos del suelo de bajo impacto, según determine en el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 43. En las zonas secundarias se permiten condicionados los usos y destinos del suelo de mediano impacto, según determine en el Plan de Desarrollo Urbano

Artículo 44. Un permiso condicionado es el que se otorga bajo los siguientes términos:

- I. Los lotes, predios o edificaciones ubicados colindantes con vías públicas de diferentes secciones viales, deberán tener sus accesos por la vía pública que tenga la mayor sección vial.
- II. Los lotes, predios o edificaciones ubicados con frente a vías públicas en las cuales la velocidad de circulación es de cincuenta kilómetros por hora (50Km/h) o mayor, deberán contar con un carril de desaceleración dentro de la propiedad
- III. La obligación de instalar los equipos o ejecutar las medidas necesarias para que el impacto vial y sobre el medio ambiente sea bajo o nulo.
- IV. La obligación de no realizar actividades o acciones que tengan como consecuencia cambiar el impacto vial y al ambiente, de medio a alto, y.
- V. Otras condiciones que se requieran según el análisis y evaluación que la Secretaría haga sobre el uso o destino del suelo y edificación que se pretenda desarrollar.

Artículo 45. En las zonas industriales se permiten los usos y destinos de alto impacto sujetos a una licencia especial en la cual, dependiendo del tipo de impacto, se determinarán las condiciones requeridas para su funcionamiento.

Artículo 46. En las demás zonas secundarias, no se permiten y están prohibidos los usos y destinos de los predios que sean de alto impacto o que expresamente así se indiquen en los planes de desarrollo urbano.

## CAPÍTULO VI. NORMAS DE CONTROL DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO SEGÚN GRADOS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PERMITIDOS

Artículo 47. Los usos o destinos del suelo en las zonas secundarias serán

- I. Compatibles, cuando las actividades que se realizan o puedan realizarse en los predios o edificaciones que apoyen y complementen al predominante en la zona, sin que estos interfieran o generen impactos negativos en la estructura urbana, vial, el medio ambiente, la imagen urbana o el funcionamiento de la zona, y
- II. Incompatibles, cuando las actividades que se realizan o puedan realizarse en los predios o edificaciones interfieran, puedan interferir, causen o puedan causar impactos negativos en la estructura urbana, vial, el medio ambiente, la imagen urbana o el funcionamiento de la zona

Artículo 48. En las zonas habitacionales, los usos y destinos del suelo compatibles son

- I. Vivienda unifamiliar,
- II. Vivienda especial para adultos mayores, las cuales deben cumplir con lo siguiente:

15-JULIO-2005

Handwritten marks and signatures on the right margin, including the number '53' at the bottom.



- a Normatividad de Adaptabilidad.
  - b Elevador en caso de tener más de una planta y
  - c Sujetarse a las densidades establecidas en el Plan
- III. Vivienda multifamiliar vertical, las cuales deben cumplir con lo siguiente
- a Que cumpla con las densidades establecidas en el Plan y.
  - b. Que cumpla con los lineamientos de habitacional multifamiliar indicados en el presente Reglamento
- IV. Jardines de niños, los cuales deberán cumplir con lo siguiente
- a. Ofrecer únicamente el servicio educativo de jardín de niños, es decir, que no forme parte de una escuela primaria, o que pretenda ofrecer en el futuro este último nivel de servicio educativo;
  - b. Estar ubicados frente o colindante a parques, jardines públicos, plazas áreas verdes públicas y similares;
  - c. Tener carril de ascenso y descenso de personas dentro del predio.
  - d. Cumplir con la cantidad de cajones de estacionamiento que se indican en este Reglamento;
  - e. Tener como máximo un jardín de niños ubicado en una manzana y las manzanas inmediatas colindantes con un jardín de niños no podrán a su vez colindar con otro, y
  - f. Para efectos de las autorizaciones correspondientes se atenderá al concepto de primero en tiempo primero en derecho.
- V. Comercio y servicios de bajo impacto, los que deberán estar agrupados en un centro vecinal que se determine en el Plan, ubicándose con frente a vías públicas con sección vial mayor a catorce metros (14mts) en la periferia de las colonias.
- VI. Vialidad vehicular y peatonal.
- VII. Parques, jardines y plazas públicas; e.
- VIII. Infraestructura.

Artículo 49. En las zonas comerciales, de servicios y mixtas, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Vivienda unifamiliar;
- II. Vivienda multifamiliar;
- III. Comercio y servicios de bajo, mediano y alto impacto.
- IV. Equipamiento urbano;
- V. Vialidad vehicular y peatonal;
- VI. Parques, jardines y plazas públicas, y.
- VII. Infraestructura.

Artículo 50. En las zonas industriales, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Industria de bajo y mediano impacto.

15-JULIO-2005

*Handwritten marks and signatures on the right margin, including the number 54.*



- II. Comercio y servicios de bajo y mediano impacto.
- III. Vialidad vehicular y peatonal.
- IV. Parques, jardines y plazas públicas, e.
- V. infraestructura

Artículo 51. En las zonas de espacio abierto, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Campos, canchas e instalaciones deportivas;
- II. Vialidad vehicular y peatonal.
- III. infraestructura.
- IV. Parques, jardines y plazas públicas.
- V. Explanadas, y
- VI. Lagos, lagunas, estanques y presas

Artículo 52. En las zonas de área verde, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Jardines públicos, parques, plazas.
- II. Vialidad peatonal.
- III. infraestructura.
- IV. Equipamiento complementario.
- V. Viveros, y,
- VI. Campos de golf

Artículo 53. En las zonas de equipamiento urbano, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Equipamiento urbano.
- II. Campos, canchas e instalaciones deportivas;
- III. Vialidad vehicular y peatonal;
- IV. Jardines públicos, parques y plazas, e.
- V. Infraestructura

Artículo 54. En las zonas de parque natural, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Parque natural, áreas verdes naturales no inducidas.
- II. Vialidad vehicular y peatonal, e.
- III. infraestructura

Artículo 55. En la zona de parque ecológico, los usos y destinos del suelo compatibles son:

- I. Parque natural, áreas verdes naturales no inducidas,
- II. Servicios recreativos y turísticos de bajo impacto.

15-JULIO-2005

R24

A.

655



III. Vialidad vehicular y peatonal e

IV. Infraestructura.

Artículo 56. En las zonas de preservación ecológica y área verde, los usos y destinos del suelo compatibles son:

I. Áreas verdes naturales no inducidas, e.

II. Infraestructura.

Artículo 57. Son incompatibles todos los usos y destinos de predios y edificaciones que no se mencionan expresamente como compatibles en las zonas secundarias. Quedan prohibidos los siguientes usos: casas de apuestas, cabarets, centros de espectáculos de desnudos o semidesnudos en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, salas de masajes no terapéuticos, prostibulos y hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

Artículo 58. La Secretaría propondrá al Republicano Ayuntamiento la reclasificación los usos y destinos de predios y edificaciones, previo el estudio y análisis que demuestren, en su caso, la compatibilidad o incompatibilidad de dichos usos o destinos en la zona secundaria en que se ubiquen los predios o edificaciones.

#### TITULO IV. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES

##### CAPÍTULO I. ZONAS HABITACIONALES

Artículo 59. La superficie y el frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar y multifamiliar deben ser los siguientes:

- I. Los que se hayan autorizado al construir el fraccionamiento, colonia o condominio,
- II. Los que se hayan autorizado al subdividir o fusionar dos (2) o más lotes, o al relotificar una manzana, según se determinen en el Plan para dicha zona; y,
- III. Los existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción.

Artículo 60. La altura máxima que podrán tener las viviendas unifamiliares, debe ser la siguiente:

- |  |           |
|--|-----------|
| I. En lotes hasta mil doscientos metros cuadrados 1,200 m <sup>2</sup>   | 10 metros |
| II. En lotes de Mil doscientos uno metros cuadrados: 1,201 m <sup>2</sup> hasta dos mil quinientos metros cuadrados 2,500 m <sup>2</sup> : | 12 metros |
| III. En lotes mayores a dos mil quinientos metros cuadrados 2,500 m <sup>2</sup>   | 14 metros |

Toda edificación multifamiliar podrá tener una altura máxima de diez metros (10mts), a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar. Los predios ubicados en la zona de Valle Oriente y Loma Larga la Altura no tendrá límite.

En los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento (30%) o mayor, las construcciones tendrán una altura máxima de cuatro metros cincuenta centímetros (4 50cm) del punto más alto del lote o diez metros (10mts) en cada punto del desplante de la construcción, lo que sea mayor, siempre y cuando la pendiente del terreno sea menor a cuarenta y cinco por ciento (45%) y que se cumplan las demás normas de construcción aplicables a la zona.

Las alturas para las bardas serán las siguientes:

Los predios que tengan una pendiente natural de treinta por ciento (30%) o mayor, la altura máxima será de dos metros (2mts)

En el resto del área municipal será de tres metros sesenta centímetros (3 60cm).

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number '56' at the bottom.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)						
	TAMANO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		65%	45%	40%	20%	15%
Unfamiliares	80%	75%	70%	65%	60%	50%
Multifamiliares	80%	75%	70%	65%	60%	50%
Notas	1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetiimientos 2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS					

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)						
	TAMANO DE LOTE					
	HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
Predios con pendientes > 30%		1.5	1.3	1	0.8	0.5
Unfamiliares	1.5	1.5	1.5	1.5	1	1
Multifamiliares	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Notas	1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetiimientos. 2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS 3) Es factible la vanación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Pneto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente 4) En zonas ubicadas frente a camil lateral, se respetará el CUS de 4.00 veces					

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales: es decir, sin techo, cubierta, pavimento, sótano o cualquier tipo de material impermeable.

El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS)

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados

## CAPÍTULO II. ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTAS

Artículo 66 La superficie y el frente mínimos de los lotes para uso comercial, de servicios o mixtas deben ser los siguientes

- I. Los que se hayan autorizado o se autoricen al construir el fraccionamiento, colonia o condominio;
- II. Los que se hayan autorizado o se autoricen al subdividir o fusionar dos (2) o más lotes, o al relotificar una manzana; o,
- III. Los existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción

Para los efectos de los incisos I y II anteriores, las autorizaciones que se otorguen a partir de la entrada en vigor de este Reglamento se harán en lotes cuyos frentes a la vía pública tengan como mínimo ocho metros (8mts) y como mínimo ochenta metros cuadrados (80m<sup>2</sup>) de superficie.

Los lotes para uso comercial y/o de servicios que tengan un fondo promedio mayor a cien metros (100mts) tendrán un Uso del Suelo Comercial y/o de Servicios sólo dentro de los primeros cien metros (100mts) de fondo. El resto tendrá un uso de Suelo Habitacional Unifamiliar o Multifamiliar cuando así se autorice expresamente



Artículo 67. Toda edificación comercial, de servicios o mixta tendrá una altura máxima de diez metros (10mts), o la que resulte de agregar el resultado de calcular la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio Habitacional Unifamiliar

Los predios ubicados en la zona de Valle Oriente y Loma Larga la altura no tiene limites, excepto la que los propios estudios de mecánica de suelo e ingeniería determinen

La altura máxima para los predios que se ubiquen en los siguientes supuestos será:

- a. Para predios con pendiente hasta del quince por ciento (15%), cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50mts) del punto más alto, siempre y cuando no exceda de diez metros (10mts) del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante, y,
- b. Para predios con pendiente mayor al quince por ciento (15%) pero con pendiente menor de treinta por ciento (30%), cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50mts) del punto más alto, siempre y cuando no exceda de siete metros con cincuenta centímetros (7.50mts) del nivel natural del terreno medido desde cualquier punto de desplante

Artículo 68 Las edificaciones comerciales o de servicios deben respetar las normas de alineamiento que se indican en el artículo 61 de este Reglamento, así como exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior los usos del suelo y edificación autorizados

Artículo 69. Los lotes con usos comerciales, de servicios o mixtos, deben dejar libre de construcción para área verde, como mínimo, el porcentaje indicado en la tabla adjunta del área total del lote (Coeficiente de Área Verde ó CAV). Esta área permitirá el manejo de las aguas pluviales conforme a lo dispuesto por el Manual de Prácticas de Manejo Pluvial del Municipio que al efecto emita la Secretaría

COEFICIENTE DE AREA VERDE (CAV)					
TAMAÑO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
10%	10%	15%	20%	20%	20%

1) Valle Oriente respeta su plan maestro en cuanto COS, CUS, CAS y remetimientos.

Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y utilización del suelo (CUS), serán como máximo los indicados en las siguientes tablas

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)					
TAMAÑO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
80%	80%	70%	70%	70%	70%

1) Valle Oriente y Loma Larga, respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos  
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)					
TAMAÑO DE LOTE					
HASTA 150 M	151 - 300	301 - 600	601 - 1200	1201 - 2500	2501 EN ADELANTE
25	25	25	25	25	25

1) Valle Oriente y Loma Larga respetan su plan maestro en cuanto COS, CUS y remetimientos.  
2) Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el COS y si para el CUS 3) Es factible la vanación del CUS en las siguientes zonas receptoras de transferencia de CUS: Loma Larga, Morones Prieto, Lázaro Cárdenas, Av. Vasconcelos y Valle Oriente 4) En zonas ubicadas frente a carril lateral, se respetará el CUS de 4 00 veces

La superficie restante deberá quedar como área libre que permita la absorción y el escurrimiento de las aguas pluviales: es decir, sin techo, cubierta, pavimento, solano o cualquier tipo de material impermeable.





El área que ocupen los estacionamientos, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS)

El estacionamiento se contabiliza para efectos del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS). Sin embargo, la superficie de estacionamiento que exceda la norma mínima, no se contabilizará para los efectos mencionados

### CAPÍTULO III. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 70. La superficie y el frente mínimos de los lotes para uso industrial, serán autorizadas caso por caso por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Secretaría. Se exceptúan los existentes antes de la entrada en vigor de la Ley y este Reglamento

Artículo 71. La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones es de catorce metros (14mts) sobre el nivel del terreno, sin contar chimeneas, tanques de agua, cubos de elevadores, antenas y demás dispositivos o equipos complementarios a la actividad industrial. La altura podrá aumentarse hasta un cincuenta por ciento (50%) de la distancia horizontal menor que exista entre el perímetro del edificio y del perímetro de los lotes de vivienda más cercana.

Artículo 72. Las edificaciones que se ubiquen en la zona industrial y que se autoricen a partir de la entrada de vigor de este Reglamento, deberán respetar las normas de alineamiento y demás características que autorice el Republicano Ayuntamiento a cada caso.

### CAPÍTULO IV. OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

Artículo 73. En las zonas secundarias de espacio abierto, área verde, equipamiento urbano, parque natural, parque ecológico y preservación natural los predios tendrán la superficie y frente mínimos Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y alturas necesarios para el desarrollo de los usos del suelo compatibles que se indican en los artículos 45 al 56 de este Reglamento

Artículo 74. Los predios de las zonas secundarias mencionadas en el artículo anterior deben proporcionar los cajones de estacionamiento según lo dispuesto por la Tabla 4 del artículo 77 de este Reglamento.

### CAPÍTULO V. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 75. Todas las edificaciones deben cumplir con las normas de estacionamiento de este Reglamento, siendo aplicables en todos los casos correspondientes a una obra nueva, a un cambio de uso del suelo o a un cambio de uso de edificación que requiera la modificación o ampliación de la construcción existente

Artículo 76. Las construcciones habitacionales unifamiliares deben proporcionar espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o edificación conforme a lo siguiente:

Tabla 2. Cajones de Estacionamiento por Vivienda Unifamiliar según Área de Construcción

Superficie de construcción en M2	Número de cajones	Superficie de construcción en M2	Número de cajones
Hasta 150	1	De 501 a 600	5
De 151 a 250	2	De 601 a 700	6
De 251 a 400	3	De 701 a 800	7
De 401 a 500	4	De 801 en adelante	8

Para la cuantificación de cajones de estacionamiento se incluirá toda la construcción excepto cocheras. Para las construcciones de más de ochocientos metros cuadrados (800m<sup>2</sup>), en las que se tenga contemplado en el proyecto más de cuatro (4) habitaciones destinadas a dormitorio, se adicionará un cajón por cada doscientos metros cuadrados (200m<sup>2</sup>).



Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en edificios habitacionales multifamiliares se aplicará de la siguiente forma: dos (2) cajones de estacionamiento por unidad de departamento de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>) de construcción y a partir de ciento cincuenta y un metros cuadrados (151m<sup>2</sup>) de construcción se agregará un (1) cajón por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>). Lo anterior sin perjuicio de adicionar los cajones de estacionamiento a que se refiere el artículo 83.

El espacio mínimo para estacionamiento dentro de un lote habitacional es de dos metros con setenta centímetros por cinco metros (2.70 X 5.00mts)

Artículo 77. La vivienda especial para adultos mayores deberá proporcionar un (1) cajón de estacionamiento por unidad privativa (departamento), o en su caso, un (1) cajón de estacionamiento por cada dos (2) adultos mayores residentes en dicha vivienda especial, el que sea mayor.

Artículo 78. El lote o predio con uso comercial o de servicios deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en las Tablas 3 y 4 de este Artículo. La Secretaría podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dichas Tablas al que considere más parecido.

Tabla 3. Cajones de Estacionamiento Requeridos En Lotes o Edificaciones Comerciales.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES COMERCIALES.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.*
Bodegas y depósitos: maderas, muebles, vehículos, maquinaria, sijos, tolvas, abarrotos, perecederos, productos en general, gasolineras y, similares.	Un cajón por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción
Tiendas de productos básicos no agrupadas en un centro comercial: abarrotos, camicerías, fruterías, tortillerías, panaderías, comidas para llevar, ropa, calzado y similares.	Un cajón por cada 20 m <sup>2</sup> de construcción
Tiendas de especialidades: alimentos sin procesar o para llevar, bebidas embotelladas, artículos de oficina o profesionistas, joyerías, relojerías, ópticas, mueblerías, decoración y similares.	
Tiendas de artículos de entretenimiento: plantas, flores, instrumentos y artículos musicales, artículos deportivos, artículos y aparatos eléctricos o electrónicos, librerías, revisterías y similares.	
Tiendas y almacenes: alimentos y artículos en general; materiales de construcción, ropa, calzado y accesorios; centros comerciales sin tienda(s)-ancla, centros comerciales con una o más tiendas-ancla; y, similares.	Un cajón por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción.
Compra-venta de vehículos, maquinaria, equipo, refacciones y accesorios: automóviles, camiones, motocicletas, implementos agrícolas o para la construcción, refacciones, llantas y similares (incluyendo talleres).	Un cajón por cada 40 m <sup>2</sup> de construcción.

\* Número de cajones por unidad de medida o fracción

Tabla 4. Cajones de Estacionamiento Requeridos En Lotes o Edificaciones de Servicios.

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE SERVICIOS.	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.*
Establecimientos de alimentos y bebidas: cafés, restaurantes, cantinas, bares, centros nocturnos, discotecas y similares.	Un cajón por cada 10 metros cuadrados de construcción.
Establecimientos de entretenimiento y recreación: auditorios, teatros, salas de concierto, cines, circos, clubes sociales, salones de eventos sociales, pistas de patinaje, estadios, parques de béisbol, autódromos, velódromos, hipódromos, galgódromos, arenas de boxeo o lucha libre, plazas de toros, lienzos charros, pistas de equitación, palenques, gimnasios, centros deportivos y similares.	
Establecimientos deportivo-recreativos: danza, aeróbicos, artes marciales y similares.	
Establecimientos de educación: media superior y superior, preparatorias, universidades y similares.	
Oficinas públicas y privadas: bancos y similares.	

Establecimientos de servicios personales: baños públicos, peluquerías, estéticas, lavanderías (tintorerías, salas de masajes, sastrerías, alquiler de ropa, estudios fotográficos, alquiler de mobiliario (incluye loza y cristalera) y similares	Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción
Establecimientos de reparación y mantenimiento de electrodomésticos	
Establecimientos religiosos: templos, iglesias, capillas y similares.	
Establecimientos para el transporte aéreo: aeropuertos, aeropistas, helipuertos y similares.	
Establecimientos de salud: hospitales, clínicas, centros médicos, consultorios y similares	
Establecimientos de comunicaciones: teléfonos, radio, mensajería, paquetería	
Establecimientos de asistencia social: guarderías, centros de integración juvenil o familiar y similares	
Establecimientos de asistencia animal: salones de corte y estética, clínicas y hospitales veterinarios y similares	
Establecimientos de educación elemental: jardines de niños, primarias, escuelas para niños atípicos y similares.	
Establecimientos de educación media: secundarias, institutos técnicos, academias y similares	
Establecimientos de investigación: centros de investigación, laboratorios, observatorios y similares.	Un cajón por cada 40 metros cuadrados de construcción
Establecimientos culturales: museos, pinacotecas, galerías de arte, acuarios, zoológicos y similares	
Establecimientos de reparación y mantenimiento de vehículos: talleres, lavados y similares	
Establecimientos o instalaciones de seguridad: policía, tránsito, bomberos, militares, rehabilitación de menores, reclusorios y similares	
Establecimientos de servicios informativos: archivos, bibliotecas, hemerotecas, centros de prensa	
Establecimientos mortuorios: crematorios, osarios.	
Establecimientos de comunicaciones: correos, telégrafos, televisión, cine	
Establecimientos para el transporte terrestre: terminales, estaciones, encierros y similares de camiones, autobuses, ferrocarril.	
Establecimientos culturales: planetarios, jardines botánicos y similares	
Establecimientos de asistencia social: orfanatos, asilos y similares	
Establecimientos deportivos: frontón, tenis, golf, boliches, billares, albercas y similares	Dos cajones por cada cancha, hoyo, mesa de juego o 100 m cuadrados de alberca respectivamente
Establecimientos de alojamiento: hoteles, moteles y suites	Un cajón por cada 3 habitaciones en hoteles. Un cajón por cada habitación en moteles y suites
Establecimientos mortuorios: Cementerios	40 cajones por cementerio
Establecimientos mortuorios: agencias de inhumaciones	40 cajones por sala de velación.

\* Número de cajones por unidad de medida o fracción.

Artículo 79. El lote o predio con uso industrial deberá contar con el número de cajones de estacionamiento que se indican en la Tabla 5 de este artículo. La Secretaría podrá homologar cualquier uso que no aparezca en dicha Tabla al que considere más parecido.

Tabla 5. Cajones de Estacionamiento Requeridos En Lotes o Edificaciones Industriales

USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES	NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO*
--	--------------------------------------

Oficinas y edificaciones complementarias a las actividades industriales principales del lote.	Un cajón por cada 20 metros cuadrados de construcción
industria pesada	Un cajón por cada 200 metros cuadrados de construcción
industria mediana	Un cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción.
industria ligera	Un cajón por cada 40 metros cuadrados de construcción

\* Número de cajones por unidad de medida o fracción.

Artículo 80. Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación, las maniobras y el estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas 6 y 7 de este artículo. Por cada cinco (5) cajones para vehículos normales uno de ellos puede ser autorizado para vehículos compactos.

Tabla 6 Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Normales

Cajón para Vehículo Normal				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.70	5.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	2.70	5.00	5.55	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	2.70	5.00	5.70	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	2.70	5.00	5.45	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.70	5.00	4.85	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	7.00	2.80	3.80	3.80	7.00	7.00

NOTA (E) = C+D

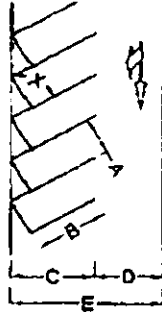
Tabla 7. Dimensiones Mínimas de Estacionamiento Vehículos Compactos

Cajón para Vehículo Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.50	4.50	4.50	6.50	6.50	7.00	7.00
75°	2.50	4.50	5.00	5.50	5.45	7.00	7.00
60°	2.50	4.50	5.15	4.55	4.65	7.00	7.00
45°	2.50	4.50	4.95	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.50	4.50	4.45	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	6.00	2.60	3.80	3.80	7.00	7.00

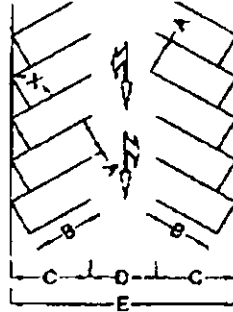


NOTA. (E) = C+D

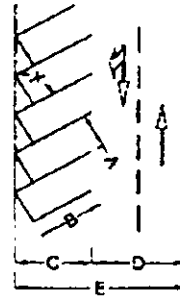
DISEÑO CON HILERA SENCILLA Y CIRCULACIÓN SENCILLA



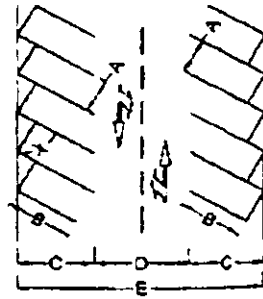
DISEÑO CON HILERA DOBLE Y CIRCULACIÓN SENCILLA



DISEÑO CON HILERA SENCILLA Y CIRCULACIÓN DOBLE



DISEÑO CON HILERA DOBLE Y CIRCULACIÓN DOBLE



Artículo 81. Las edificaciones comerciales, de servicios e industriales que utilicen una flota de vehículos como apoyo a las actividades que se desarrollan en ellas, deben tener un estacionamiento exclusivo para acomodarlos. Además debe estar separado físicamente del estacionamiento destinado para el público en general y los empleados.

Todos los vehículos de una flota deben ocupar su estacionamiento en cualquier horario. La ocupación de la vía pública para estacionar estos vehículos es una infracción al Reglamento de Tránsito y por lo tanto la autoridad competente aplicará las sanciones indicadas en el mismo. Lo anterior no es aplicable cuando dichos vehículos estén prestando servicio fuera de su empresa.

Artículo 82. Las rampas de acceso vehicular a los estacionamientos pueden tener, como máximo el quince por ciento (15%) de pendiente, con una transición entre la rampa y el piso del seis por ciento (6%) de pendiente como mínimo. La longitud mínima de la rampa de transición debe ser de tres metros con sesenta centímetros (3.60cm) y el ancho de la misma será de tres metros (3mts) por cada sentido de circulación.

Artículo 83. Las edificaciones habitacionales multifamiliares, condominios horizontales o los conjuntos habitacionales deben tener un quince por ciento (15%) adicional a la norma de cajones de estacionamiento los cuales se destinara para los visitantes.

Artículo 84. Los estacionamientos deben de permitir la salida de frente de los vehículos. Excepcionalmente la Secretaría, con el apoyo de la Dirección de Tránsito determinará los casos en los que se permitirá la salida en reversa de los vehículos.

Artículo 85. Solamente en los lotes, predios o edificios que cuenten con personal para servicio de estacionamiento a distancia para los clientes (Valet - Parking), se permitirá el estacionamiento de vehículos de hasta tres (3) vehículos uno detrás de otro, hasta en tres (3) filas, lo cual implica la realización de maniobras para acomodarlos o retirarlos.

Artículo 86. Cuando la entrada o salida de un estacionamiento requiera de rampas, éstas deben comenzar su desarrollo a partir del límite de propiedad hacia el interior del lote, predio o edificación. El tramo desde el límite de propiedad hacia la calle debe tener el mismo nivel que esta para seguridad del peatón que lo cruce.

Artículo 87. Cualquier edificación nueva, con excepción de la vivienda unifamiliar, ubicada en lotes o predios de mil quinientos metros cuadrados (1,500 m<sup>2</sup>) o más y cualquier edificación educativa nueva ubicada en lotes o predios de cualquier superficie deberán proporcionar un espacio interior para el ascenso y descenso seguro de las personas (vestibulo vehicular).

Artículo 88. Los estacionamientos exteriores deben quedar aislados de los lotes, predios o edificaciones de vivienda colindantes, mediante el empleo de muros, bardas o cercas de materiales sólidos que impidan la visión y la circulación. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes.

Artículo 89. Se podrá presentar un proyecto de "estacionamiento a distancia", no mayor a cien metros (100mts) de la edificación a la que dará el servicio. Además del proyecto, se presentará el contrato de prestación del servicio o el convenio para utilizar el predio o edificación para el uso de estacionamiento, el cual deberá de tener un plazo no menor a cinco (5) años. La Secretaría podrá autorizar o negar el permiso para el funcionamiento del "estacionamiento a distancia" si no se cumplen los requisitos relativos al uso del suelo y demás que se indican en este Reglamento.

Artículo 90. En aquellos centros comerciales o edificios de oficinas debidamente aprobados por la Secretaría, podrán aplicarse la norma de horario diferido de estacionamientos para giros comerciales o de servicios que funcionen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, restaurante-bar, discotecas y gimnasios, siempre y cuando el número de cajones requeridos no



exceda del cincuenta por ciento (50%) del total de cajones existentes del centro comercial, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con el acta de la junta de condóminos o aprobación del propietario

Artículo 91. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de oficinas, el setenta por ciento (70%) de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el treinta por ciento (30%) restante para visitantes. En las edificaciones en las cuales el uso predominante sea de comercio, el treinta por ciento (30%) de los cajones de estacionamiento serán destinados para los empleados y el 70 % restante para visitantes. Los cajones deberán indicarse en el proyecto. Estos porcentajes podrán ser modificados por la Secretaría en función de las superficies que se vayan a destinar a cada uso.

## CAPITULO VI MODIFICACIONES DE LINEAMIENTOS

Artículo 92. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente a los rematamientos de hasta de un treinta por ciento (30%) será autorizado por la Secretaría y de más de treinta por ciento (30%) será autorizado por la Secretaría siempre y cuando cuente con la opinión favorable por escrito de los propietarios de los predios colindantes al rematamiento solicitado.

Artículo 93. Tratándose de modificaciones a lineamientos de altura de la edificación hasta de un diez por ciento (10%) de la altura permitida podrá ser autorizado por la Secretaría y de más de un diez por ciento (10%) serán autorizados por la Secretaría, siempre y cuando cuente con la opinión favorable por escrito de los propietarios de los lotes colindantes al lineamiento solicitado.

Artículo 94. Tratándose de modificación de lineamientos en lo referente al coeficiente de utilización del suelo (CUS) podrá ser modificado por la Secretaría hasta de un diez por ciento (10%) del coeficiente permitido, condicionado a obras de mejoramiento val o ambiental en la zona, en los casos en los que se requiera una modificación mayor al diez por ciento (10%) y de encontrarse en una zona receptora deberá solicitar la transferencia de potencialidades.

Artículo 95. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) de hasta de diez por ciento (10%) del coeficiente permitido, será autorizado por la Secretaría.

Artículo 96. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al coeficiente de área verde (CAV) de hasta de un diez por ciento (10%) del coeficiente permitido será autorizado por la Secretaría y de más de diez por ciento (10%), será autorizado por la Secretaría previa la opinión favorable del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano, condicionado a la ejecución de obras de mitigación.

Artículo 97. El tamaño mínimo del lote para subdivisiones podrá ser autorizado por la Secretaría, tratándose de variaciones hasta de un diez por ciento (10%) del lote mínimo de la zona indicado en el Plan.

Artículo 98. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar, o para comercio y servicio de bajo impacto, la Secretaría podrá autorizar la reducción de hasta un cajón de estacionamiento.

Artículo 99. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda unifamiliar y comercio y servicio de bajo impacto, mayores de un cajón de estacionamiento podrá ser autorizado por la Secretaría previa la opinión favorable del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Artículo 100. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente al número de cajones de estacionamiento para vivienda multifamiliar o para comercio y servicio de mediano y alto impacto, estas no podrán ser modificadas en ningún caso.

Artículo 101. Tratándose de modificaciones de lineamientos en lo referente a la altura de los cortes y muros de contención hasta del treinta por ciento (30%) de la altura permitida, podrán ser autorizados por la Secretaría y de más de un treinta por ciento (30%) de la altura permitida serán autorizados por la Secretaría, siempre y cuando se cuente con la opinión favorable de los vecinos colindantes al lineamiento solicitado.

## TÍTULO V ECOLOGÍA E IMAGEN URBANA

### CAPÍTULO I. ARBOLADO

Artículo 102. La tala o trasplante de árboles requiere de permiso de la Secretaría. Solamente podrá autorizarse la tala de árboles en el área de desplante de la edificación, de conformidad con el coeficiente de ocupación del suelo (COS) que tenga el predio.



Artículo 103. Queda estrictamente prohibida la tala de árboles que tengan ochenta centímetros (80cm) de diámetro o más en el tronco, medidos a un metro con veinte centímetros (1.20cm) del nivel del suelo, o a los que tengan más de cien (100) años de edad.

Artículo 104. No se requiere la reposición de los árboles cuando su retiro se efectúe para eliminar una amenaza o riesgo a la seguridad de las personas y sus bienes. Lo anterior, deberá estar avalado por un perito especializado en la materia y deberá contar con permiso expedido por la Secretaría.

Artículo 105. Todos los árboles que presenten desecación total o alguna enfermedad en grado avanzado, deberán ser repuestos en el mismo sitio o en el lugar que determine la Secretaría. Los árboles a reponer deberán ser de especies nativas de cuando menos cinco centímetros (5cm) de diámetro de tronco.

Artículo 106. Deberá reponerse al Municipio, la cantidad de árboles que sean talados para realizar cualquier tipo de construcción. El interesado deberá de replantar los árboles sujetos a la reposición en el mismo predio o en su caso en el lugar que indique la Secretaría.

Artículo 107. La Secretaría podrá sustituir la reposición a que se refiere al artículo anterior con especies de mayor diámetro.

Artículo 108. En caso de que sea indispensable trasplantar algún árbol, la Secretaría determinará las condiciones necesarias para el trasplante del o los árboles, ya sea en el mismo predio o en otro alternativo preferentemente en la misma zona. En caso de no sobrevivir algún árbol trasplantado se determinará la reposición del mismo, con otro de la misma especie u otra de acuerdo a la Matriz de Reposición de Arbolado.

Artículo 109. Cuando de la visita de inspección realizada por la Secretaría, se observe que uno (1) o más árboles pueden ser de edad centenaria, se solicitará al interesado un análisis elaborado por un especialista, en el que se determine la edad y sus condiciones vegetativas.

Artículo 110. En caso de tala o trasplante sin autorización de la Secretaría, el infractor se sujetará a las sanciones establecidas en el presente Reglamento. Para tales efectos, se sancionará a quien ostente la posesión del predio y en su caso solidariamente quienes hayan participado en la solicitud o ejecución de la acción de tala o trasplante.

Artículo 111. Los residuos de la tala, trasplante, poda de árboles o desmonte deben depositarse por cuenta del responsable en los sitios autorizados por las autoridades competentes. Queda prohibida la quema de residuos vegetales.

## CAPÍTULO II. VEGETACIÓN URBANA

Artículo 112. Las viviendas unifamiliares deben tener cuando menos un (1) árbol dentro de su predio. La vivienda multifamiliar debe tener un árbol por cada dos (2) unidades de vivienda. En caso de imposibilidad por carencia de espacio, el árbol puede ubicarse en la banqueta frente a la vivienda. El propietario, inquilino o poseedor, es responsable de su conservación y mantenimiento.

Artículo 113. Los estacionamientos descubiertos a nivel del suelo deben tener un (1) árbol por cada dos (2) cajones de estacionamiento ubicados en hilera sencilla y un (1) árbol por cada cuatro (4) cajones ubicados en hilera doble. Además deben contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.

Artículo 114. Los árboles deben tener un área (cajete) de ochenta por ochenta centímetros (80cm), por lo menos para la absorción radicular. Esta área no se puede impermeabilizar o pavimentar. Además, los árboles estarán protegidos contra los daños que puedan causarles los vehículos.

Artículo 115. Cuando las áreas municipales de los nuevos desarrollos habitacionales se localicen en suelo cuyo relieve, topografía o vegetación natural sean importantes para el equilibrio ecológico, el Municipio las recibirá en tal estado. El responsable de hacer la entrega de dichas áreas al Municipio ejecutará solamente aquellas obras necesarias que garanticen su funcionamiento natural.

Artículo 116. En las áreas municipales y áreas verdes de proyectos comerciales o de servicios, deberá presentarse un proyecto paisajístico que contenga por lo menos los siguientes elementos:

- I. Ubicación de andadores o banquetas,
- II. Césped y árboles a razón de un (1) árbol por cada ocho metros (8mts) lineales de camellones.

Un (1) árbol por cada ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) de jardín o área verde.



- IV. Debe existir, cuando menos, una proporción de setenta por ciento (70%) de área verde con arbolado, y.
- V. En su caso las obras de manejo de aguas pluviales resultantes del estudio hidrológico.

Artículo 117. Los escurrimientos naturales que crucen por cualquier área municipal deben ser respetados y evitar su obstrucción o relleno, excepto cuando se ejecuten las obras de drenaje pluvial que den solución integral a la problemática de la zona

### CAPÍTULO III. IMAGEN URBANA

Artículo 118. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes

Artículo 119. Todas las edificaciones deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene.

Artículo 120. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente

Artículo 121. El mobiliario urbano de las vías y espacios públicos debe mantenerse en buenas condiciones permanentemente. La persona o personas que sean sorprendidas dañando o mutilando o alterando el estado original de tales bienes, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos

Artículo 122. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas contra la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior

Artículo 123. No se permite el empleo de materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones que ocasionen deslumbramientos o calor

Artículo 124. Las construcciones cuyo predio presente pendientes mayores al treinta por ciento (30%) deberán de integrarse a las características de imagen de la zona aprovechando la vegetación, suelo, rocas y demás elementos naturales existentes

### TÍTULO VI. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y SINIESTROS

#### CAPÍTULO I. RIESGOS GEOLÓGICOS

Artículo 125. Riesgo geológico es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos violentos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos o terremotos, y la inestabilidad de suelos, también conocida como movimientos de tierra, los que pueden adoptar diferentes formas, como arrastre lento o "reptación", deslizamiento, flujo o corriente, avalancha o alud, derrumbe y hundimiento

Artículo 126. Como medidas para prevenir los riesgos geológicos, no se permitirá el fraccionamiento y la urbanización del suelo, los usos y destinos del suelo y las edificaciones en terrenos que tengan las siguientes características

- I. Que se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales.
- II. Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones.
- III. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno.
- IV. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento.
- V. Que tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos.





- VI Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad.
- VII Que sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil.
- VIII Que se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio.
- IX Que tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a cinco metros (5mts) que sean expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura, o con posibilidades de explosión; y.
- X. Que tengan relieve muy accidentado o pendientes mayores al cuarenta y cinco por ciento (45%), en el caso de nuevos fraccionamientos en la Sierra Madre Oriental, Cerro del Mirador y Cerro de La Corona. En el caso de nuevas construcciones, se estará a lo dispuesto por la Tabla 8 Matriz de Factibilidad de Construcción de este Reglamento

Los predios o lotes que por razones de riesgo no puedan ser utilizados para construir, podrán transferir sus derechos de potencialidad de desarrollo hacia las zonas, predios o lotes receptores de transferencia, de conformidad con lo que señale este Reglamento y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

Tabla 8. Matrz de Factibilidad de Construcción

Suelo (Tipo de Material)	Angulo de talud máximo permitido	Consideraciones
Arcillas y limos	10°	SCT*
Arenas	25°	SCT
Gravas	30°	SCT
Mezclas de Grava y Arcilla	35°	Incluye materiales con cementación baja
Mezclas de Boleo, Grava, Arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja
Rocas con discontinuidades	$\alpha$	Se toma el ángulo del plano de discontinuidad o de la cuña crítica
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 metro
Rocas calcáreas fracturadas	$\alpha$ ó $\beta$	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° ó $\beta$	Se toma el menor

\* Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

$\alpha$ = Angulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.

$\beta$ = Angulo inclinación seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de uno punto cinco (1.5).

Artículo 127. En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento o urbanización, así como en cualquier construcción mayor de mil metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) ó cuatro (4) niveles, se exigirá al propietario y/o al constructor que cuenten con un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo y hasta por dos (2) años posterior a la terminación de la construcción, contado a partir del aviso de terminación de la misma que se haga ante la Secretaría en los términos de la Ley vigente

Artículo 128. El propietario, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados.

Artículo 129. Todo corte de suelo mayor a dos metros (2mts) en la zona de la Sierra Madre, así como de cuatro metros (4mts) en el resto del área municipal y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural. Dichos estudios, así como la solución estructural deberán ser aprobados por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (IMPU).



Artículo 130. La exploración geotécnica deberá realizarse a una profundidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción.

Artículo 131. Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés.

Artículo 132. Las propiedades mecánicas e índice de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

Artículo 133. En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo, y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado.

Artículo 134. Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a uno punto cinco (1.5).

Artículo 135. En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud.

Artículo 136. Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetara la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble.

Artículo 137. Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a un metro con cincuenta centímetros (1.50cm), deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.

Artículo 138. El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra.

Artículo 139. El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.

Artículo 140. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsales de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte.

Artículo 141. El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado deberá mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema, asimismo deberá informar a la Secretaría de Seguridad Pública que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes.

Artículo 142. En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes.

Artículo 143. La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo.

Artículo 144. La Secretaría podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al treinta por ciento (30%) pero menores de cuarenta y cinco por ciento (45%) bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito por la buena ejecución de dichas obras.

Artículo 145. Durante la realización del proyecto, se deberán instalar sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinticinco (25) trabajadores.

Artículo 146. Queda prohibido hacer excavaciones o rellenos del suelo en la parte posterior de los predios, en una franja de protección destinada a evitar que se pongan en riesgo la seguridad o estabilidad de edificaciones aledañas. La franja de protección tendrá las siguientes dimensiones:

Pendiente de terreno	Franja de Protección en metros
Del 10 % y hasta 15 %	2 metros
Mayores de 15 % y hasta 30 %	3 metros
Mayores 30 % y hasta 45 %	4 metros
Mayores a 45 %	5 metros

Artículo 147. En aquellos casos en los que el terreno presente un corte en el límite posterior, realizado con anterioridad a este Reglamento y que el propietario pueda demostrarlo mediante permiso o licencia correspondiente, no se requerirá la franja de protección mencionada. En caso de que no se cuente con la licencia correspondiente y el actual propietario adquirió el predio con dicho corte, deberá de presentarse la constancia por escrito de que dicho corte ya existía, firmado por los propietarios de los predios colindantes y la junta de vecinos de la colonia. La Secretaría estará facultada para verificar la veracidad de lo anterior mediante el análisis de sus archivos y de las fotografías aéreas históricas de la zona. A falta de la constancia señalada, la Secretaría aplicará la sanción correspondiente.

Artículo 148. En aquellos casos en los que el terreno presente un corte en el límite posterior, realizado después de la entrada en vigor de este reglamento, se exigirá la construcción de un muro de contención diseñado y calculado para soportar el relleno compactado acorde a las características del terreno natural, en el límite de la franja de protección mencionada.

Lo anterior sin perjuicio a la aplicación de las sanciones correspondientes a la o las infracciones cometidas.

Artículo 149. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

## CAPITULO II. RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 150. Riesgo hidrometeorológico es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes atmosféricos, tales como: huracanes, inundaciones pluviales, fluviales, tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad, heladas, sequías, y las ondas cálidas y gélidas.

Artículo 151. Como medidas para prevenir los daños ocasionados por fenómenos hidrometeorológicos, no se permitirá el fraccionamiento y la urbanización del suelo, los usos y destinos del suelo y las edificaciones en terrenos que tengan las siguientes características:

- I. Que se ubiquen en cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos.
- II. Que se ubiquen por debajo de cinco metros (5mts) de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de veinte metros (20mts) de sección, y.
- III. Que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento.

Artículo 152. Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el artículo 140. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra.

Artículo 153. El propietario y/o responsable de la obra deberá ejecutar las obras necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta. Además de lo dispuesto en este Reglamento, se deberán realizar las acciones contenidas en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio.

Artículo 154. En todas las construcciones se deberán ejecutar medidas de manejo de aguas pluviales capaces de regular el agua pluvial que reciba el lote, considerando una precipitación pluvial de cien milímetros (100mm) en veinticuatro horas (24hrs).

En todas las obras de urbanización deberán ejecutarse medidas de manejo de aguas pluviales capaces de regular el diferencial entre el volumen de escurrimiento directo del predio urbanizado y sin urbanizar.



**Artículo 155.** Para mantener el equilibrio hidrológico del suelo, aminorar los efectos destructores de los torrentes, del arrastre de materiales, de las inundaciones y de los accidentes que afectan las zonas urbanas, se debe conservar el trazo y las secciones naturales de los ríos, arroyos y cañadas. Para ello se deben respetar las siguientes normas.

- I. No se permite alterar el curso original de los ríos, arroyos y cañadas;
- II. No se permite ningún tipo de construcción en el cauce de los ríos, arroyos y cañadas.
- III. No se permite la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil.
- IV. Incluir una planeación pluvial integral.
- V. Dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual al Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO) referido a un periodo de retorno de lluvias de cincuenta (50) años.
- VI. Todos los terrenos deben dejar libre la servidumbre para el paso del agua de lluvia.
- VII. Solo se permitirá la construcción de represas, estanques o similares cuando se requieran para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contempladas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca; y.
- VIII. En aquellos casos en los cuales existan bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos, sus propietarios deben construir en las mismas, las secciones o aberturas con capacidad suficiente para permitir el paso de los caudales de lluvia de máxima intensidad para un periodo de retorno de cincuenta (50) años.

**Artículo 156.** Los sistemas de drenaje pluvial urbano deben incluir principalmente medidas o acciones preventivas destinadas a evitar que las aguas pluviales obstaculicen el normal desempeño de la vida urbana o causen daños a personas y propiedades, siendo las más comunes:

- I. Conservación y protección de cuencas.
- II. Regulación de uso del suelo.
- III. Conservación y mantenimiento.
- IV. Pronósticos de inundación.
- V. Regulación de uso de vialidades, y.
- VI. Educación e información adecuada a habitantes.

**Artículo 157.** Las calles y avenidas pueden funcionar como canales abiertos conductores de las aguas pluviales sujetas a las siguientes normas:

- I. El tirante de aguas máximas no debe exceder de la altura del cordón de la banquetta, considerando además una velocidad máxima del agua de un metro por segundo (1m/s) en calles locales.
- II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de cinco centímetros (5cm) en las avenidas.
- III. No debe haber arrastres de tierra, piedras o material de cualquier tipo junto al caudal hidráulico.
- IV. En los lugares de descarga de cada calle debe haber una cuenca natural o un sistema de canalización suficiente; y.
- V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un periodo de retorno de lluvia de máxima intensidad de cincuenta (50) años.

**Artículo 158.** Las áreas urbanizadas o urbanizables deben contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y, además cumplir con las siguientes normas:

- I. La eliminación de los posibles impactos pluviales generados deberán considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente.



- 17
- II. En la medida de lo posible, los sistemas de manejo de aguas pluviales deben estar proyectados para conservar los cauces y secciones naturales o, en su defecto usar canalizaciones abiertas, preferentemente considerando un bordo libre del treinta por ciento del traste normal del agua.
  - III. De ser necesarias redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de un metro con ochenta centímetros (1.80cm) para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de veinte por ciento (20%) de área interior libre.
  - IV. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20cm) considerando un mínimo de veinte por ciento (20%) de área interior libre.
  - V. El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua setenta y cinco centímetros por segundo (75cm/s) y máxima de diez metros por segundo (10m/s) para colectores de concreto reforzado.
  - VI. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deberán colocarse en
    - a. Todas las intersecciones de colectores.
    - b. Tramos rectos no mayores a ciento cincuenta metros (150mts) de longitud.
    - c. Todo cambio de dirección mayor a treinta grados (30°), pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector.
    - d. Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a treinta metros (30mts).
    - e. En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico.
    - f. Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
  - VII. Los registros o pozos de visita podrán ser de forma circular o cuadrada con una sección mínima de un metro con veinte centímetros (1.20cm), y.
  - VIII. La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de un metro con veinte centímetros (1.20cm).
  - IX. Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos cincuenta litros por segundo (250L/s) por cada metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al cinco por ciento (5%).
  - X. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y deberá ser diseñado para soportar el tráfico vehicular esperado.
  - XI. Los imbornales de banqueta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo (100L/s) por cada metro lineal de abertura de quince centímetros (15cm) de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del dos por ciento (2%) o, del dos por ciento (2%) al cinco por ciento (5%) cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo.
  - XII. Cuando la pendiente en las calles sea mayor al cinco por ciento (5%) será requiendo el diseño especial del o los imbornales.
  - XIII. Las tuberías que sirven a los imbornales de banqueta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de sesenta centímetros (70cm), y.
  - XIV. Los imbornales deberán estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad induzcan el flujo pluvial hacia ellos.
- 18
-



Artículo 159. Las canalizaciones del drenaje pluvial, obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descargas, disipadores de energía y demás ubicadas en las áreas públicas deben estar protegidas con barreras sólidas de concreto con altura mínima de noventa centímetros (90cm) que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 160. Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deberán incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 161. En los nuevos fraccionamientos, los cauces de ríos, arroyos y escurrimientos no podrán aceptarse como áreas municipales y deberán conservarse en su estado natural.

Artículo 162. Cuando las condiciones hidráulicas del cauce natural no permitan conservarlo en su estado natural se podrán aceptar obras de canalización para lo cual se requiere presentar a la Secretaría el proyecto integral de manejo de aguas pluviales a nivel de cuenca, incluyendo estudio hidrológico e hidráulico acompañado de la memoria de cálculo correspondiente. La Secretaría evaluará dicho estudio y su memoria y determinará alguna de las siguientes situaciones:

- I. Autorizar la realización de las obras conforme al proyecto presentado, con o sin condiciones o requisitos adicionales.
- II. Pedir que se modifique el proyecto y evaluarlo nuevamente, o.
- III. No autorizar la realización de las obras.

Artículo 163. Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I. El Método Racional para cuencas menores de doscientos cincuenta hectáreas.
- II. El Método de Chow para cuencas mayores de doscientos cincuenta hectáreas, o.
- III. Otros, siempre y cuando se indiquen el nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 164. Los estudios para las estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos por las aguas pluviales deben de incluir al menos los siguientes puntos:

- I. Medidas de control de la erosión superficial en la cuenca consistentes en:
  - a. Protección de la cobertura vegetal.
  - b. Establecimiento de cobertura vegetal.
  - c. Protección directa del terreno, y.
  - d. Captación con zanjas de infiltración.
- II. Medidas de control de arrastre en cauces tales como:
  - a. Represas o diques de control.
  - b. Rectificación, estabilización o revestimientos de cauces.
  - c. Control de la socavación y depósito local de sedimentos, y.
  - d. Estructuras de retención de sedimentos.
- III. Medidas de control de basura y materiales de desecho.

Este tipo de soluciones podrán consultarse en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio.

Artículo 165. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:



- 34
- I. Formula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas, y,
  - II. Otros, siempre y cuando se indique: el nombre del autor, su fundamento, el método a emplear y las restricciones correspondientes

Artículo 166. Para los casos no contemplados en el Manual de Prácticas de Manejo de Aguas Pluviales del Municipio, los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deberán incluir al menos los siguientes puntos.

- I. Estructuras de regulación de flujo en el escurrimiento superficial tales como:
  - a. Captación en áreas verdes deprimidas,
  - b. Captación en zanjas de regulación, y,
  - c. Captación en diques de regulación
- II. Estructuras de regulación de flujo en ríos, arroyos y cauces naturales o colectores pluviales tales como:
  - a. Represas o diques de regulación;
  - b. Cortina o dique de cierre;
  - c. Obra de entrada
  - d. Obra de alivio,
  - e. Obra de descarga,
  - f. Volumen de regulación de flujo, y,
  - g. Volumen de reserva para almacenamiento de sedimentos
- III. La determinación del volumen de la estructura de regulación debe garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por la diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado contra el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a veinte metros cúbicos por segundo ( $20\text{m}^3/\text{s}$ ), como parte del estudio pluvial se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.

Artículo 167. Los interesados en desarrollar nuevos fraccionamientos o urbanizaciones deberán presentar a la Secretaría el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales deberá presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización.

Los proyectos de drenaje pluvial deben tener el siguiente contenido mínimo:

- I. Datos del autor del proyecto o estudio
    - a. Nombre,
    - b. Domicilio para oír y recibir notificaciones,
    - c. Cédula profesional, y,
    - d. Alcances y responsabilidad
  - II. Datos del proyecto de urbanización o construcción
    - a. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones,
    - b. Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias,
    - c. Número del expediente catastral,
- 9-37  
42



- d. Numero del expediente administrativo de trámite. y.
- e. Descripción de las obras a realizar

### III. Datos del proyecto pluvial

- a. Antecedentes.
- b. Objetivos.
- c. Problemática. y.
- d. Descripción del proyecto

### IV. Criterios pluviales

- a. Métodos utilizados y su fundamento. y.
- b. Especificaciones utilizadas.

### V. Estudio hidrológico

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

### VI. Proyecto hidráulico

- a. Red pluvial primaria
  - 1) Estructura de captación
  - 2) Estructura de retención de azolves.
  - 3) Estructura de regulación.
  - 4) Estructura de conducción o canalización.
  - 5) Registros o pozos de visita.
  - 6) Estructura de disipación de energía. y.
  - 7) Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
- b. Red pluvial secundaria
  - 1) Capacidad hidráulica de las calles.
  - 2) Imbornales o estructura de captación.
  - 3) Estructura de conducción o canalización. y.
  - 4) Estructura de conexión a red pluvial primaria.
- c. Derechos de paso de drenaje pluvial
  - 1) En cañadas naturales.
  - 2) En lotes o predios. y.
  - 3) Otros

### VII. Planos del proyecto

- a. Topográfico con delimitación de cuencas.
- b. Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía.
- c. Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos. y.
- d. Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos





### VIII. Conclusiones y recomendaciones

- a Resumen de resultados.
- b Conclusiones; y.
- c Recomendaciones.

### CAPITULO III. RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

Artículo 168. Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados (1.000m<sup>2</sup>) o mayor a cuatro (4) niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar con un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad

Artículo 169. Riesgo químico-tecnológico es la probabilidad de que se produzca un daño o molestia originados por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear. Comprende fenómenos destructivos tales como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas y radiaciones

Artículo 170. Como medidas para prevenir los riesgos químico-tecnológicos, no se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes

Artículo 171. Ningún tipo de edificación podrá emitir al exterior ruidos, vibraciones, radiaciones, luz, polvos o humos que sobrepasen los límites que se indican enseguida

- I. Ruidos mayores a sesenta y ocho decibeles (68dB) entre las seis (6) y las veintidós horas (22.00hrs), o sesenta y cinco decibeles (65dB) entre las veintidós (22.00hrs) y las seis horas (6.00hrs), medidos conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, o la que la sustituya.
- II. Vibraciones equivalentes a más de dos (2) grados de la escala Richter o efectos de tercer (3er) grado de la escala Mercalli.
- III. Radiaciones externas de más de treinta grados Centígrados (30C°).
- IV. Luz continua de más de quinientos lúmenes (500Lms) o doscientos lúmenes (200Lms) con luz intermitente, y.
- V. Polvos y humos que ensucien los paramentos y cubiertas de las construcciones

Si las actividades a realizar en las edificaciones sobrepasan los límites anteriormente citados, deberán instalarse los equipos y sistemas necesarios que reduzcan los límites para que funcionen dentro de los márgenes autorizados.

Artículo 172. Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a:

- I. Cincuenta metros (50mts) de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- II. Quince metros (15mts) de una vía férrea.
- III. Diez metros (10mts) de las vías públicas de acceso controlado.
- IV. Treinta metros (30mts) de un canal de desagüe a cielo abierto.
- V. Quince metros (15mts) de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, y.
- VI. Veinticinco metros (25mts) de una zona industrial.

Artículo 173. Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y contaminación solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que señalen los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales. Las zonas o corredores industriales deberán contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de veinticinco metros (25mts). La franja de aislamiento solo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 174. Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán emplazarse a solavento de los centros de población para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.

97



Artículo 175. Los predios, lotes o edificaciones con uso industrial en las cuales se manejen productos altamente inflamables, explosivos o tóxicos deben tener el espacio libre suficiente para alojar sus posibles ampliaciones, considerando siempre las franjas de protección requeridas por las normas correspondientes.

Artículo 176. No se permitirán usos del suelo o edificaciones habitacionales dentro de un radio mínimo de quince metros (15mts) desde el eje de cada bomba de estación de servicio de gasolina. La distancia mínima entre los depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, oleoducto o línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión será de treinta metros (30mts).

Artículo 177. Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones no habitacionales (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 y demás relativas en lo conducente.

Artículo 178. Todos los usos del suelo o edificaciones que alojen quince (15) o más personas deben contar con 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 cuarenta metros (40mts). Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres (3) minutos.

Artículo 179. 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;
- 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 Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y
- V Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya

Artículo 180. Los edificios con más de cinco (5) niveles o quince metros (15mts) de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, no cubiertas y adosadas al exterior, con la puerta de abatimiento hacia el exterior en cada piso. Los edificios con altura mayor a sesenta metros (60mts) deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

Artículo 181. Los edificios no habitacionales 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 Sistema de redes hidráulicas; y,
- II Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, dióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios

Artículo 182. Los sistemas de redes hidráulicas 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 (2hrs), a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto (946L/m), o definirse de acuerdo a
  - a. El riesgo a proteger;
  - b. El área construida.
 Una dotación de cinco litros por metro cuadrado (5L/m<sup>2</sup>) de construcción; y,

234

AA

Handwritten scribbles and marks at the bottom right of the page.



d. Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos (20m<sup>3</sup>) en la cisterna

- 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 (2) 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 y no a la cisterna o fuente de suministro de agua.
- VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT), y.
- IX. Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado (7kg/cm<sup>2</sup>) en toda la red.

Artículo 183. Las edificaciones no habitacionales deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

- I. De humo.
- II. De calor.
- III. De gases de combustión.
- IV. De flama, y.
- V. Otros según requerimientos.

Artículo 184. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno (1) por cada ochenta metros cuadrados (80m<sup>2</sup>) de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de nueve metros (9mts) entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la Dirección de Protección Civil para su evaluación y aprobación en su caso.

Artículo 185. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:

- I. Tener un sistema de supervisión automático.
- II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros.
- III. Tener un sistema de localización de la señal de alarma, y
- IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

Artículo 186. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones no habitacionales 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 quince metros (15mts).

Artículo 187. Además de los sistemas fijos y móviles contra incendios mencionados anteriormente, se deben colocar depósitos con capacidad de doscientos (200Lts) litros con arena por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de suelo, equipados con pala y señalando con claridad su ubicación en los casos siguientes:

- I. Estaciones de servicio, distribución y venta de combustibles.
- II. Estaciones de carburación y venta de gas licuado de petróleo (LP).
- III. Estacionamientos de vehículos, y.
- IV. Talleres de reparación de vehículos automotores.



## TÍTULO VII TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

### CAPÍTULO I. TRANSFERENCIA DE DERECHOS

Artículo 188. La transferencia de derechos y obligaciones de fraccionamientos, cualquiera que sea su régimen jurídico, requiere que los interesados en transferir y recibir los derechos de desarrollo correspondientes obtengan de la Secretaría la autorización relativa, según señala el artículo 234 de la Ley.

Artículo 189. Los derechos y obligaciones de fraccionamientos, se podrán transferir cuando se traslade el dominio de la propiedad del inmueble en el que se vayan a realizar o se estén realizando las obras conforme a los derechos vigentes.

Artículo 190. Para los efectos de este Reglamento, a la persona titular de los derechos de desarrollo de un fraccionamiento, interesada en transferirlos, se le denomina "el transmisor" y a la persona interesada en recibir o adquirir los derechos mencionados, se le denomina "el receptor".

Artículo 191. Al realizarse una operación de traslado de dominio en la cual el transmisor tenga alguna garantía o fianza a favor del Municipio, este deberá solicitar a la Secretaría la autorización para que los derechos y obligaciones que le fueron impuestos se transfieran al receptor. La solicitud debe estar firmada tanto por el transmisor como por el receptor.

Artículo 192. Cuando la persona que compra el inmueble no tiene la intención de continuar con el desarrollo autorizado a la persona que vende el inmueble y por lo tanto a continuar con los derechos y obligaciones relativos, ambas partes deberán informar por escrito de tal situación a la Secretaría, así como solicitar la cancelación de la autorización obtenida para el desarrollo y, en su caso, la devolución de las garantías o fianzas presentadas.

Artículo 193. En el caso del fallecimiento de la persona titular de los derechos de desarrollo, el o los herederos, el albacea o el representante legal designado por la persona fallecida podrán solicitar, previa la demostración de la capacidad legal para efectuar los trámites correspondientes, la transmisión y la recepción de los derechos y obligaciones vigentes que tenía la persona fallecida.

### CAPÍTULO II. TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 194. En el Municipio se aplicará el sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones de los planes de desarrollo urbano, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

Para tales fines, en el Plan se identificarán los lotes o predios susceptibles de ser emisores y receptores de las potencialidades de desarrollo urbano con base en las características establecidas por el coeficiente de uso del suelo (CUS) y la densidad.

De acuerdo a ello los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos totales de intensidad de construcción en favor de un tercero.

Artículo 195. Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Las áreas emisoras de transferencia, serán las que definan los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales. Las áreas receptoras de transferencia de derechos son las que definan los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales. Las áreas de protección patrimonial serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, y.
- II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en el coeficiente de utilización del suelo que consignan los planes de desarrollo urbano municipales, de centro de población o parciales para la zona de que se trate.

Artículo 196. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

Las operaciones de transferencia autorizadas por la Secretaría, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de los planes vigentes

Artículo 197. Los predios receptores de la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano solamente podrán recibirla de conformidad con los términos siguientes.

- I. Que el predio emisor sea baldío;
- II. Cuando el predio emisor sea habitacional y el receptor habitacional multifamiliar, la transferencia será del ciento cincuenta por ciento (150%) del CUS y de la densidad;
- III. Cuando el predio emisor sea habitacional y el receptor comercial y de servicios, la transferencia se considerará solamente del cien por ciento (100%) del CUS.
- IV. Solo se permitirá la transferencia si se puede cumplir con los requerimientos de estacionamiento adicional que se genere y el impacto vial y ambiental es bajo o nulo, y,
- V. En los casos en los que se aplique la transferencia, el propietario deberá transmitir el dominio a nombre del Municipio

## TITULO VIII PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO

### CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 198. Se considera patrimonio cultural público, a las edificaciones y monumentos que se localizan dentro del área limitada al Norte, por el Callejón de Capellanía, al Sur, por la calle Vasconcelos; al Oriente, la calle Zaragoza, al Poniente, la calle Hdaigo. Esta área se denomina "Centro Histórico"

Artículo 199. 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 del área descrita en el artículo anterior se sujetarán a lo siguiente.

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios que se encuentran en buen estado, restaurar los inmuebles con deterioro y habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores, así como las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico,
- II. Las ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deberán 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 nuevas construcciones o remodelaciones de las edificaciones colindantes al Centro Histórico deberán armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico existente

Artículo 200. Deberán conservarse y, en su caso rehabilitarse en las edificaciones existentes, las características arquitectónicas de estilo norestense histórico siguientes.

- I. Guardapolvo resaltado con moldura en su remate superior;
- II. La misma moldura del guardapolvo enmarca puertas y ventanas con un ancho promedio plano de treinta a cuarenta centímetros;
- III. El dintel de puertas y ventanas puede ubicar una piedra clave resaltada.
- IV. La puerta principal se resalta mediante ornamentación diversa y su tamaño será mayor diferenciándose del resto. Así mismo puede ser con un arco de medio punto y un timpano de forma metálica, y,
- V. Podrán aparecer también como remate en los extremos, plastras con sus bases y pequeños capiteles en su parte alta y que pueden soportar una cornisa del estilo neoclásico que corra a todo lo largo del predio.



Artículo 200 BIS - Los propietarios de las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en el Centro Histórico deberán 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 y puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no pueden ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales.
- III. Las fachadas en las edificaciones deberán 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 deberán 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 201. Las edificaciones construidas antes del año de mil novecientos (1900) solamente podrán ser remodeladas o demolidas previa solicitud ante la Secretaría y opinión de la Comisión del Republicano Ayuntamiento correspondiente. Esta solicitud deberá ser acompañada con la constancia expedida por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de que éstas no tienen valor histórico o artístico.

Artículo 202. La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones en el Centro Histórico será de nueve metros (9mts), salvo que, por razones de beneficio social, se requieran alturas mayores, según dictamen de la Secretaría. Para el caso de bardas deberán apegarse a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 203. En el Centro Histórico se permitirán anuncios en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación autorizado de comercio o servicio cumpliendo con las siguientes normas y de acuerdo al Reglamento de Anuncios vigente, y en su caso el que lo sustituya:

- I. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación, previa obtención de licencia y el pago de derechos correspondientes.
- II. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano, si es en planta alta en el tercio inferior de algún vano.
- III. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deberán ser de madera y lámina metálica mate o, en su caso, lámina de acrílico. En caso del acrílico no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas.
- IV. En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neón, ni luces de tipo intermitentes, la iluminación será de baja intensidad.
- V. Únicamente podrá tener el nombre o razón social y el principal giro. Todos los anuncios deberán ser en idioma español y.
- VI. Los anuncios a autorizarse deberán tener una dimensión máxima de cincuenta por sesenta centímetros (50cmx60cm) y serán de tipo adosado, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en Reglamento de Anuncios del Municipio.

Artículo 204. En el Centro Histórico se permitirán toldos en los establecimientos que cuenten con uso de suelo y de edificación cumpliendo con las siguientes normas:

- I. Deberán ser de material de lona enrollables.
- II. Deberán ser colocados dentro del marco de puertas o ventanas.
- III. Los toldos no deberán cubrir los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas, y.
- IV. Un edificio solo podrá tener toldos del mismo color de la edificación donde se ubiquen.



TÍTULO IX.  
IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 205. Las actividades urbanas generan impactos en el medio ambiente que se clasifican en actividades de bajo, mediano y alto impacto en función de las características siguientes:

- I. Actividades de bajo impacto las cuales no requieren estudio de impacto ambiental: son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan uno o más de los siguientes hechos. Estas actividades no requieren de estudios de impacto ambiental.
  - a. No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo.
  - b. No emiten olores, ruido, vibración, no producen energía térmica ni luminica.
  - c. Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitanas y de limpieza y estan debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-ECOL-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, y.
  - d. Los residuos que genera son de tipo sólido y consideradas municipales de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997).
  
- II. Actividades de mediano impacto de las cuales requieren estudio de impacto ambiental: son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos de producción presentan una o más de las siguientes circunstancias:
  - a. Emiten al aire sustancias o materiales, que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;
  - b. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o luminica que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos.
  - c. Genera descargas de agua residual que requieren por lo menos un tratamiento previo como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, y.
  - d. Generan residuos sólidos, que incluyen, además de los residuos tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, pero que no son peligrosos de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente NOM-AA- 1- 1987 (Calidad del suelo - terminología, publicada el 23 de julio de 1987) y NOM-083-ECOL- (Que establece las condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los residuos sólidos municipales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1996 y su aclaración de 7 de marzo de 1997), quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro-generadoras de desechos peligrosos segun lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.
  
- III. Actividades de alto impacto las cuales están prohibidas, son aquellas que se desarrollan en establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las acciones, omisiones o procesos productivos presenta una o más de las siguientes circunstancias:
  - a. Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran tóxicos, contaminantes, resgosos o peligrosas al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales.

Handwritten signatures and initials on the right margin.



- b. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes de tal forma que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes o cercanos.
- c. Emiten ruido de percusiones, detonaciones o vibraciones, producen energía térmica o lumínica que trascienda las colindancias del inmueble donde se realizan por arriba de los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos se requieren equipos o sistemas de control para no rebasar dichos límites.
- d. Las descargas de agua residual contienen materiales, sustancias o elementos considerados como tóxicos por la autoridad sanitaria o ambiental competente sin perjuicio del cumplimiento de los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, y.
- e. Los residuos sólidos incluyen, además de los de tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso de trabajo, considerados como peligrosos, de acuerdo a la definición de la Norma Oficial Mexicana correspondiente.

Artículo 206. El solicitante de un uso o destino del suelo o edificación en la cual se vayan a realizar actividades urbanas deberán de manifestar a la autoridad municipal bajo protesta de decir verdad el tipo y características de las emisiones, descargas y generación de residuos al medio ambiente, previo a la solicitud de licencia de uso del suelo y construcción. Lo anterior permitirá a la autoridad municipal determinar la obligación o no de presentar el estudio de impacto ambiental. En caso de requerirse dicho estudio de impacto ambiental, este deberá cumplir con lo señalado en el artículo 191 de este Reglamento.

Artículo 207. Para los efectos de la fracción IV del artículo 223 de la Ley, el Estudio de Impacto Ambiental que debe acompañar a la solicitud del proyecto urbanístico de cualquier fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio deberá contener lo siguiente:

I Datos generales precisando:

- a. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- b. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- c. Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- d. Fecha de realización del estudio, y.
- e. Ubicación del predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.

II Descripción y análisis del proyecto señalando:

- a. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo, otros.
- b. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo, usos del suelo de los lotes.
- c. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento, otras.
- d. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir, y.
- e. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones que se desprendan del estudio.

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

- a. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso la edificación durante el proceso de construcción y al terminar la construcción, y.





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

IV Medidas de mitigación:

- a. Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y,
- b. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente identificados después de terminar las obras de construcción;

V. Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros indicando

- a. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas,
- b. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes,
- c. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
- d. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar,
- e. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a dos (2) pulgadas de diámetro de tronco, medidos a un metro con veinte centímetros (1.20cm) de altura señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

VI Fotografía aérea reciente indicando

- a. La delimitación del polígono, de ser posible, en su caso precisar el área que ocupará el proyecto,
- b. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán, y,
- c. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto

VII Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de dos (2) pulgadas de diámetro de tronco, medido a un metro con veinte centímetros (1.20cm) de altura. Manifestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio

Artículo 208 Los Estudios de Impacto Ambiental deberán contener al menos lo siguiente

- I. Documento escrito que describa el proyecto, señalando al propietario del o los inmuebles, el número de expediente catastral, el periodo de realización del o los estudios, el cual no debe ser anterior a seis meses de la fecha de su presentación, firmado por el solicitante del trámite y el responsable del estudio indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones. Se indicará la intención de ampliar o expandir la empresa posteriormente, y, si es el caso presentar en plano las futuras áreas,
- II. Una síntesis con las conclusiones y recomendaciones resultantes de los estudios y su análisis, firmando el estudio con el nombre completo del (los) perito (s), señalando su domicilio para oír y recibir notificaciones y manifestando su cédula profesional, presentado una copia de la misma,
- III. Análisis y evaluación del impacto socioeconómico del proyecto en el Municipio,
- IV. Enumeración de los procesos productivos, de transformación o mantenimiento, describiéndolos en forma textual y en diagrama de bloques indicando la cantidad, tipo y fuente de energía que se utilice en forma directa o indirecta durante el flujo desde las materias primas hasta producto terminado.

Llenado y presentación de la ficha ambiental de la Secretaría.

VI. Planos del proyecto indicando:

- a. La ubicación del predio o predios, señalando en planta las edificaciones e instalaciones del proyecto existentes o futuras, mencionando el uso que se da a éstos por cada área señalada, así como la ubicación de los predios colindantes en una distancia mínima de cien metros (100mts) a la redonda.
- b. La maquinaria y los equipos de producción, transformación o mantenimiento a utilizar.
- c. Las líneas, almacenes o depósitos de combustibles, agua, materias primas, residuos subproductos y desechos, drenaje sanitario y drenaje pluvial.
- d. Los compresores y los equipos sujetos a presión.
- e. Las plantas de emergencia de generación de energía eléctrica.
- f. Las subestaciones, transformadores y demás equipos eléctricos.
- g. Los aparatos de aire acondicionado o ventilación.
- h. Los ductos o chimeneas.
- i. La ubicación de extintores o del sistema de prevención de incendios que se aplicara; y.
- j. Los lugares o almacenes de sustancias químicas o peligrosas.

VII. Plano del inventario de la vegetación y el arbolado existente en el predio, indicando los que se verán afectados por el proyecto.

VIII. Listado de la maquinana y equipo que se utilizará para el desarrollo de los trabajos.

IX. Listado de dispositivos a utilizar para minimizar los contaminantes sólidos, líquidos o gaseosos en las emisiones, así como una copia de las características y cualidades de estos dispositivos. Esto referido a las medidas de mitigación implementadas para las descargas o emisiones de contaminantes al ambiente.

X. Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretende para identificar al establecimiento de la empresa, ésta es indicativa y queda sujeta de otra autorización, y.

XI. Copia de los capítulos V de Identificación de impactos ambientales y VI de Medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales identificados mencionados en los instructivos para desarrollar y presentar la Manifestación de Impacto Ambiental que se presenta ante la autoridad estatal, cuando se trate de la modalidad general (publicado en la Gaceta Ecológica, número 3, Vol. 1 del año 1989, publicada por Secretaría de medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca).

TITULO X  
NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL

CAPITULO I  
VIALIDAD

Artículo 209. En la construcción de nuevos fraccionamientos o edificaciones en terrenos no urbanizados que formen parte de la reserva de suelo para crecimiento urbano del Municipio, se deberá respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar continuándolas dentro del mismo.

Artículo 210. La sección vial mínima para las vías públicas será la señalada en el artículo 124 de la Ley. Los pavimentos deberán ser construidos de conformidad con el Reglamento para Pavimentos del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Estado el lunes 6 de Octubre del 2003.

Artículo 211. La pendiente longitudinal máxima permitida en la vialidad será de quince por ciento (15%). En casos especiales, se podrán autorizar pendientes mayores al quince por ciento (15%) y hasta del veinte por ciento (20%) en tramos de vialidad no mayores a cuarenta metros (40mts) de largo, con tramos de sesenta metros (60mts) de largo intercalados con pendientes menores al quince por ciento (15%).



Artículo 212. Cualquier tipo de vialidad deberá tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del dos por ciento (2%) que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, arbóreas y demás obras complementarias debe considerar tormentas con periodo de retorno de cincuenta (50) años.

Artículo 213. Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos.

Artículo 214. El trazo de nuevas vías públicas o privadas deberá respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a veinticinco centímetros (25cm) de diámetro a una altura de un metro con veinte centímetros (1.20mts) del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete de un (1m) metro por un metro (1m).

Artículo 215. Las vías privadas en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal hasta cuatro unidades de vivienda, tendrán una sección vial mínima de diez metros (10mts) incluyendo los pasos a ambos lados de un metro (1m) de anchura para los peatones. En los demás casos, la sección mínima vial será de doce metros (12mts) incluyendo los pasos a ambos lados de un metro (1m) de anchura para los peatones. Este tipo de vías no podrá tener continuidad hacia las áreas o predios colindantes y deberá respetar las mismas normas relativas a las pendientes longitudinales y transversales de las vías públicas.

Artículo 216. Además del cumplimiento de las normas señaladas en este capítulo, la construcción de la vialidad deberá cumplir con lo dispuesto por el Reglamento de construcción del Municipio en lo conducente.

## CAPÍTULO II. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Artículo 217. Se requiere la elaboración y presentación de estudios de impacto vial por peritos especializados y debidamente registrados ante la Secretaría cuando se pretenda construir:

- I. Fraccionamientos.
- II. Regímenes en propiedad de condominio horizontal de más de diez (10) unidades de vivienda.
- III. Edificaciones aisladas de vivienda multifamiliar con más de diez (10) viviendas o departamentos.
- IV. Conjuntos habitacionales de alta densidad con más de cincuenta (50) viviendas o departamentos.
- V. Centros comerciales.
- VI. Centros de espectáculos públicos y similares.
- VII. Escuelas preparatorias y de estudios superiores.
- VIII. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo.
- IX. Hospitales, centros médicos y similares.
- X. Edificios de oficinas públicas y privadas; y,
- XI. Otros que, por su ubicación específica y uso representen posible fuente de conflictos viales en la zona.

Artículo 218. Los estudios de impacto vial deberán contener, además de los datos generales de identificación, lo siguiente:

- I. Determinación de la situación existente de la vialidad sin el proyecto: secciones viales, número de carriles y sentidos de circulación, señalamiento vial, control del tráfico, banquetas, tipo y estado del pavimento, velocidades de circulación permitidas y reales, conflictos viales y otras características relevantes;
- II. Inventario de usos del suelo y edificaciones existentes y previstos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, en una (1) franja de cien metros (100mts) alrededor de los límites del predio;
- III. Volúmenes de tráfico existentes sin el proyecto en días y horas-pico;
- IV. Análisis y evaluación de la vialidad existente sin el proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente, de capacidad real, de seguridad vial y de funcionalidad.



- V. Identificación de las deficiencias y necesidades de la vialidad existente sin el proyecto;
- VI. Estimación de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido y a tres (3), seis (6) y diez (10) años después de construido;
- VII. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y su vinculación con la estructura vial urbana;
- VIII. Análisis y evaluación de la vialidad existente después del proyecto de capacidad de diseño, de nivel de servicio existente y de capacidad real;
- IX. Estimación de la oferta y demanda del servicio de transporte público generado por la construcción del proyecto;
- X. Identificación de los impactos negativos que la construcción del proyecto generará sobre la vialidad;
- XI. Diseño de las medidas de mitigación de los impactos negativos identificados; que cuente con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y, en su caso;
- XII. Diseño de las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitir el libre acceso al predio en el que se ejecutara el proyecto que cuenta con la aprobación de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, y.
- XIII. Construcción e instalación de obras y señalamientos viales necesarios.

Artículo 219. Los estudios de impacto vial se realizarán de acuerdo a su alcance y a la siguiente clasificación

- II. Impacto vial bajo es el causado por edificaciones que por su uso requieran más de cincuenta (50) y hasta cien (100) cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en este Reglamento, y.
- III. Impacto vial alto, es el causado por los fraccionamientos, conjuntos habitacionales de alta densidad, o edificaciones que por su uso requieran más de cien (100) cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en este Reglamento

Artículo 220. Los estudios de impacto vial bajo, deberán contener como mínimo, lo establecido en las fracciones III, VI, X y XI del artículo 216 de este Reglamento.

Artículo 221. La Secretaría evaluará los estudios de impacto vial y podrá aceptar o modificar las medidas de mitigación de los impactos negativos propuestas en el mismo, así como lo relativo a las medidas necesarias para garantizar el funcionamiento de la vialidad con seguridad. En los casos de los estudios de impacto vial alto se deberá someterse a la aprobación de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento.

### CAPITULO III. INFRAESTRUCTURA

Artículo 222. En los términos de la Ley, la construcción de fraccionamientos, conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización deberá incluir los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (SADM) y la Comisión Federal de Electricidad (CFE) en lo conducente. Dichos organismos darán el visto bueno a los proyectos respectivos. Por su parte, la Secretaría verificará en su momento los proyectos de pavimento y drenaje pluvial durante el proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

Artículo 223. El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 224. El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público se deberán respetar los criterios que en su caso establezca la Secretaría de Servicios Públicos Municipales o el Reglamento de la materia.

Artículo 225. La infraestructura subterránea deberá estar claramente identificada en la superficie mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento.



Artículo 226. Toda la infraestructura general deberá construirse en la vía pública o en áreas determinadas al autonzar el fraccionamiento respectivo. No podrán utilizarse las áreas de cesion municipal para la instalación de infraestructura general sujetas a las restricciones que imponga la Secretaría.

#### CAPÍTULO IV ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 227. Para garantizar que las personas con discapacidad puedan tener acceso libre a los diversos elementos urbanos, se deberán respetar las normas y contenidos de este capítulo que se refieren a los estacionamientos, las vías públicas, las circulaciones verticales y la señalización.

Artículo 228. Se deberá asignar cuando menos, a partir de un total de diez (10) cajones, un (1) cajón o el tres por ciento (3%) del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3 50cm).

Artículo 229. Las banquetas, andadores o pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente:

- I. Tener rampas especiales para sillas de ruedas en el cruce con los arroyos de circulación vehicular con las siguientes dimensiones mínimas:
  - a. Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta debe haber un mínimo de noventa centímetros (90cm) a nivel.
  - b. El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros (90cm).
  - c. La pendiente máxima de la rampa será del quince por ciento (15%), y.
  - d. El acabado de la rampa debe ser antiderrapante.
- II. Los pasos peatonales a desnivel subterráneos deben tener tanto escaleras como rampas con una pendiente máxima del doce por ciento (12%).
- III. En los andadores peatonales deben dejarse áreas de descanso cada cincuenta metros (50mts), por lo menos, que no interfieran con la circulación peatonal, y.
- IV. La pendiente máxima en los andadores será del cinco por ciento (5%).

Artículo 230. En las áreas o espacios exteriores públicos que requieran de circulaciones verticales, además de las escaleras con pasamanos, se deberán proporcionar rampas y cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El ancho mínimo de las rampas será de noventa centímetros y su pendiente máxima del doce por ciento (12%), excepto cuando el desnivel es menor a sesenta centímetros (60cm) en donde la pendiente podrá ser hasta del diecisiete por ciento (17%), y.
- II. Las escalinatas exteriores tendrán un descanso por cada un metro con veinte centímetros (1 20mts) de desnivel y en la escalera interiores será cada un metro con ochenta centímetros (1 80mts) de desnivel.

Artículo 231. Todos los lugares de uso común deberán tener al menos un sanitario con un inodoro especial para sillas de ruedas. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas. Los muebles deben estar a una altura acorde con el fácil desplazamiento desde la silla.

Artículo 232. En todos los lugares destinados para las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie, en su caso y de fácil mantenimiento.

#### CAPÍTULO V. OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO



Artículo 233. En las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento urbano, las obras mínimas de urbanización serán las que señala la Ley

Artículo 234. De conformidad con la Ley, el suelo cedido al Municipio por el fraccionamiento y urbanización del suelo, cualquiera que sea el uso del suelo predominante (habitacional, comercial, servicios, turístico, campestre, industrial) o en el caso de parcelaciones rústicas o urbanas a las cuales se les autonce el uso o destino del suelo o su incorporación al área urbana podrá tener las edificaciones que se mencionan en los artículos 220 al 224 de este Reglamento

Artículo 235. En las zonas habitacionales con densidad muy baja (según el artículo 62 de este Reglamento), las áreas municipales podrán tener, además de áreas verdes ya sea en forma natural o en forma de jardines o parques y plazas, edificaciones tales como caseta de vigilancia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas

Artículo 236. En las zonas habitacionales con densidad baja (según el artículo 62 de este Reglamento), las áreas municipales tendrán áreas verdes ya sea en forma natural o en forma de jardines o parques y plazas en el ochenta por ciento (80%) del área como mínimo. En el área restante se podrán establecer edificaciones tales como caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas

Artículo 237. En las zonas habitacionales con densidad media (según el artículo 62 de este Reglamento), las áreas municipales tendrán áreas verdes ya sea en forma natural o en forma de jardines o parques y plazas en el ochenta por ciento (80%) del área como mínimo. En el área restante se podrán establecer edificaciones tales como caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas

Artículo 238. En las zonas habitacionales con densidad alta (según el artículo 62 de este Reglamento) las áreas municipales tendrán áreas verdes ya sea en forma natural o en forma de jardines o parques y plazas en el ochenta por ciento (80%) del área como mínimo. En el área restante se podrán establecer edificaciones tales como caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, bibliotecas, edificaciones para la salud, canchas deportivas, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas

Artículo 239. En las zonas comerciales, de servicios e industriales, las áreas municipales deberán tener además de áreas verdes en forma de jardines, parques, plazas y áreas deportivas, edificaciones tales como caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, servicios de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas. Cuando menos el sesenta por ciento (60%) de las áreas municipales deberán tener áreas verdes

Artículo 240. Las edificaciones mencionadas en los artículos 220 al 224 deberán ser operadas por instituciones públicas, con excepción de los equipos de telecomunicaciones, los cuales podrán ser de propiedad pública o privada y ajustarse al Reglamento Municipal de Instalaciones de Radiocomunicación.

Artículo 241. Las edificaciones mencionadas en los artículos 220 al 224 deberán de solicitar la licencia de construcción correspondiente a la Secretaría, siempre y cuando obtenga la concesión del uso de parte de la Dirección de Patrimonio Municipal y se aplicarán los lineamientos generales de éste Reglamento a excepción de los rematamientos que serán determinados por la Secretaria.

## CAPÍTULO VI NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

Artículo 242. La configuración urbana de una zona o centro de población se define por los siguientes elementos urbanos:

- I Los espacios abiertos públicos: aquellos que se forman entre los edificios y el piso formando calles, plazas, parques y jardines.
- II Los espacios abiertos privados con frente al espacio público: aquellos formados dentro de los predios o lotes y que dan frente al espacio público formando una continuidad visual y,
- III Los espacios cerrados: aquellos conformados por los volúmenes edificados, independientemente del uso o destino que tengan.

Artículo 243. La relación entre los espacios abiertos públicos y los espacios cerrados crean una secuencia espacial urbana. La suma de todas las posibles secuencias conforma la estructura espacial de la zona o del centro de población

Artículo 244. La relación entre los espacios abiertos privados y los espacios cerrados o edificaciones construidas se denomina modo de edificación, el cual define las características de la configuración urbana. Este tipo de relación se clasifica en cuatro (4) tipos.



- I Cerrado cuando las fachadas frontal (y lateral en el caso de lotes en esquinas) es continua y alineada con el límite de propiedad. Cuando existe remetimiento frontal pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, se denomina cerrado con remetimiento frontal.
- II Semicerrado cuando la fachada frontal se alinea parcialmente con el límite de propiedad y el resto queda remetido. Cuando existe remetimiento frontal obligatorio pero la fachada permanece alineada al límite de propiedad, se denomina semicerrado con remetimiento frontal.
- III Semiabierto cuando una fachada lateral está alineada con el límite de propiedad y las demás fachadas permanecen libres, y.
- IV Abierto cuando la edificación esta alejada de todos los límites de propiedad y presenta fachadas libres

Artículo 245. Los modos de edificar estarán vinculados directamente con los aspectos siguientes.

- I. Características del medio ambiente natural.
- II Características del contexto urbano existente.
- III. Tipología de la edificación: tipos y sub-tipos de edificios con sus requerimientos; y.
- IV Densidad de la edificación.

Artículo 246. En los programas y planes parciales de desarrollo urbano se definirán las zonas o corredores en los cuales se determinarán los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, los cuales serán obligatorios para todos los sectores público, privado y social que realicen cualquier tipo de obra o edificación. Los elementos mínimos serán los siguientes

- I Pavimentos definiendo materiales y diseño en función del servicio a prestar;
- II Banquetas definiendo materiales y diseños permisibles que incluyan la ubicación de áreas jardinadas, cajetes, arnates
- III Mobiliario urbano: paradas de autobuses, rejas de protección en banquetas y camellones, basureros, placas de nomenclatura, arbotantes, luminarias, bancas, monumentos, estacionómetros y estructuras publicitarias; y.
- IV. Jardinería y arborización: catálogo de especies permisibles indicando las que deben ser dominantes en cada zona

Artículo 247. En las zonas o edificaciones que estén catalogadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), se estará a lo dispuesto por las normas correspondientes que señale dicho organismo, sin menoscabo de aplicar las de este Reglamento en lo que no se contrapongan

Artículo 248. Las instalaciones y equipos de radiocomunicación podrán ubicarse en las áreas municipales, así como sobre las edificaciones privadas, debiendo utilizarse elementos constructivos para ocultar su visión. En su caso deberán cumplir con las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales

Artículo 249. Las estructuras, postes, monopolos, transformadores, subestaciones o torres para la instalación de antenas y equipos de radiocomunicación deberán contribuir al mejoramiento de la imagen urbana de la zona en la que se pretendan ubicar ajustándose, en su caso a las disposiciones administrativas o reglamentarias que en su momento expidan las autoridades municipales

## CAPITULO VII. NORMAS DE HABITABILIDAD

Artículo 250. Las normas de habitabilidad se refieren a las dimensiones, instalaciones, iluminación y ventilación mínimas que deben tener los espacios urbanos y habitables.

Artículo 251. Las características de suelo para los espacios abiertos urbanos como plazas, parques o jardines en los nuevos desarrollos serán aquellas que coincidan con el promedio de pendientes que tenga el fraccionamiento debiendo tener como mínimo un cincuenta por ciento (50%) de superficie plana. los frentes y dimensiones serán aquellos que permitan su funcionamiento correcto.



Cualquier modificación a esta norma deberá ser aprobada por el Republicano Ayuntamiento previo dictamen positivo de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Artículo 252. Las vías públicas tendrán las anchuras que se indican:

- |  |               |
|--|---------------|
| I. Vías principales de acceso controlado | 56 metros.    |
| II. Avenidas principales ordinarias      | 37 metros.    |
| III. Vías colectoras.                    | 24 metros.    |
| IV. Vías sub-colectoras.                 | 16 metros.    |
| V. Vías locales.                         | 12 metros. y. |
| VI. Vías peatonales                      | 8 metros      |

Artículo 253. Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos, de cuatro metros con ochenta centímetros (4.80mts) para permitir la libre circulación de los vehículos de carga.

Artículo 254. La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de dos metros (2mts) y su acabado deberá ser de material antiderrapante.

Artículo 255. La iluminación de los espacios urbanos públicos como plazas, parques, jardines, vialidad, túneles y obras complementarias deberá respetar la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999 publicada el lunes 27 de septiembre de 1999 en el Diario Oficial de la Federación, o la norma que la sustituya.

Artículo 256. Las habitaciones destinadas a dormitorios, salas o estancias tendrán iluminación y ventilación naturales por medio de ventanas o similares que den directamente a la vía pública o a espacios abiertos que satisfagan los requisitos establecidos en este Reglamento. La iluminación y ventilación artificiales se ajustará a lo que en su caso determine la Secretaría o la normatividad aplicable.

El área total de ventanas para iluminación libre de obstrucciones será, por lo menos, de la quinta parte del área del piso de la habitación. El área libre para la ventilación natural será de cuando menos la tercera parte del área mínima para la iluminación. Los demás locales o espacios interiores de una edificación deberán contar, preferentemente, con la iluminación y ventilación naturales de acuerdo con los requisitos mencionados, sin embargo, se permitirá la iluminación artificial y la ventilación por medios electromecánicos.

Artículo 257. Las edificaciones podrán tener patios interiores para proporcionar la iluminación y ventilación natural a sus locales o espacios habitables, con las siguientes dimensiones mínimas, relacionadas con la altura de los muros que los limitan:

- I. Dimensión mínima en relación a la altura de los parámetros del patio de acuerdo al siguiente tipo de local:

a) Locales habitables, de comercio y oficinas	1/3
b) Locales complementarios	1/4
c) Para cualquier otro tipo de local.	1/5
- II. Si la altura de los paramentos del patio fuera variable, se tomará el promedio de los dos (2) más altos.
- III. Se permitirán las siguientes tolerancias en las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural:
  - a) Reducción hasta de una cuarta parte en la dimensión mínima del patio en el eje norte-sur y hasta una desviación de treinta grados (30°) sobre este eje, siempre y cuando en el sentido transversal se incremente, cuando menos, en una cuarta parte la dimensión mínima;
  - b) En cualquier otra orientación, la reducción hasta de una quinta parte en una de las dimensiones mínimas del patio siempre y cuando la dimensión opuesta tenga por lo menos una quinta parte más de la dimensión mínima correspondiente;





- c) En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a vía pública, reducción hasta la mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública, y,
- d) En el cálculo de las dimensiones mínimas de los patios de iluminación y ventilación podrán descontarse de la altura total de los paramentos que lo confinan, las alturas correspondientes a la planta baja y niveles inmediatamente superiores a ésta, que sirvan como vestíbulos, estacionamientos o locales de máquinas y servicios.

Los muros de patios de iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo y hasta uno punto tres (1.3) veces dichos valores, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros.

Los patios de iluminación y ventilación natural podrán estar techados por domos o cubiertas siempre y cuando permitan, como mínimo, la transmisión del ochenta y cinco por ciento (85%) de la luz solar y tengan una área de ventilación en la cubierta no menor al diez por ciento (10%) del área del piso del patio.

Artículo 258. No se permitirán ventanas, baños o puertas en las colindancias con otros predios, ni balcones, voladizos, aleros o similares que se proyecten sobre la propiedad del vecino. Tampoco podrán tenerse vistas directas, de costado u oblicuas sobre las propiedades vecinas colindantes si no hay cuando menos un metro (1m) de distancia entre estas y los límites de propiedad.

No obstante, podrán existir ventanas en los límites de propiedad con objeto de proporcionar la iluminación y ventilación necesarias si se cumplen las condiciones que señala el Código Civil respecto de la altura y la protección que deben tener.

**TITULO XI  
CERTIFICACIONES Y LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO**

**CAPITULO I  
CERTIFICACIONES DE FACTIBILIDAD**

Artículo 259. La Secretaría, a petición del propietario o propietarios de los inmuebles en el Municipio expedirá certificaciones de desarrollo urbano mediante un documento informativo denominado Certificado de Factibilidad, el cual podrá ser de alguno de los siguientes tipos:

- I Certificado de Uso del Suelo, que es el que hace constar el uso o destino del suelo predominante o permitido en la zona en que se ubique el inmueble.
- II Certificado de Usos de Edificación que es el que establece los usos o destinos que pueden tener las edificaciones en la zona en que se ubique el inmueble.
- III Certificado de Factibilidad y Lineamientos Generales de Urbanización que es el que establece la posibilidad de desarrollar un fraccionamiento.

Las certificaciones de factibilidad se expedirán apegadas a las disposiciones del Plan vigente al momento de su elaboración y de este Reglamento.

Artículo 260. Para obtener los certificados de factibilidad a que se refiere el artículo anterior, los interesados deben entregar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I Solicitud firmada conteniendo los datos siguientes: nombre, denominación o razón social del o los solicitantes, y, en su caso del representante legal, señalando su Registro Federal de Contribuyentes, domicilio para oír y recibir notificaciones, domicilio del inmueble a que se refiere la solicitud.
- II Documentos que acrediten la propiedad, y en su caso, la representación del propietario.
- III Plano o croquis de ubicación y superficie del inmueble, con el número del expediente catastral.
- IV Copia del tarjetón de pago del impuesto predial actualizado.
- V Copia de una identificación oficial del promovente; y,
- VI Comprobante de pago de los derechos correspondientes al trámite.

Los posibles adquirentes de un predio, podrán realizar este trámite previo a la formalización de la enajenación en cuyo caso acompañarán autorización por escrito del propietario. En este caso el certificado tendrá una vigencia de noventa (90) días y solo

*Handwritten signatures and marks on the right margin.*



quedará como uso autorizado si se ejecuta la operación dentro de este término

Artículo 261. Los Certificados de factibilidad, al igual que los usos de suelo y edificación autorizados serán personales e intransferibles. Tendrán vigencia mientras se conserve la propiedad o se modifique el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal, de Centro de Población o Distritales, lo que ocurra después. En el caso de personas morales se entenderá que cambia el propietario cuando se transfiriera, en una o varias operaciones el cincuenta y uno por ciento (51%) o más de los títulos que representen la participación en la entidad.

Los adquirentes de un predio para asegurar el uso de suelo o de edificación, deberán solicitar un certificado de factibilidad para tener vigencia a partir de la compra.

Artículo 262. Cuando el Plan modifique la zonificación o los usos y destinos del suelo, los certificados de factibilidad que no hayan sido ejercidos por el interesado dejarán de tener vigencia y se deberán tramitar nuevas certificaciones. Por otra parte, los propietarios podrán optar por obtener un nuevo uso de suelo o edificación, cuando el Plan prevea uno distinto al que tenga vigente.

Artículo 263. La Secretaría expedirá los certificados de factibilidad en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

## CAPÍTULO II LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 264. En materia de administración y control del desarrollo urbano, la Secretaría expedirá las siguientes licencias:

- I Licencia de alineamiento y asignación de número oficial,
- II Licencia de uso del suelo,
- III Licencia de uso de edificación;
- IV Licencia de fraccionamiento y urbanización,
- V Licencia de construcción, la que se expedirá en los términos de las disposiciones administrativas o reglamentos aplicables y,
- VI Licencia de subdivisión, fusión, parcelación o relotificación.

Las licencias a que se refiere este artículo serán personales e intransferibles.

Artículo 265. Para el otorgamiento de la licencia de construcción, deberá acompañarse la licencia de alineamiento y número oficial y el Certificado de Uso de Suelo o de Edificación según el caso, debiendo cumplir así mismo con los demás requisitos previstos en el presente Reglamento o en las disposiciones aplicables.

Durante la tramitación de la licencia a que se refiere este artículo, el interesado podrá solicitar la autorización para realizar trabajos preliminares y de cimentación bajo su riesgo, costo y responsabilidad, y consintiendo a la demolición o modificación de aquellos trabajos que contravengan a la licencia de construcción definitiva que en su caso se otorgue, si concurren las siguientes circunstancias:

- I Tratándose de terrenos y construcciones mayores de mil metros cuadrados,
- II Que sean edificaciones nuevas,
- III. Que no sean viviendas, y,
- IV. Que el uso sea predominante o compatible con la zona en que se ubique.

La Secretaría podrá otorgar la autorización solicitada después de conocer la opinión de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, y Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey respecto de la viabilidad del proyecto. Si el proyecto es viable se establecerán las condicionantes que se consideren necesarias y el plazo en que el interesado habrá de cumplirlas, de lo contrario, éste se hará acreedor a las sanciones previstas en el presente Reglamento.

Esta autorización en ningún caso se considerará una licencia de construcción, por lo que el particular estará obligado a continuar los



trámites correspondientes para obtenerla

Para los efectos del presente artículo, los trabajos preliminares y de cimentación comprenderán todos aquellos que se refieran a limpieza de terreno, movimiento de tierras, trazo, excavación, relleno, nivelación, compactación y cualquier procedimiento de cimentación; al término de estos trabajos, el interesado deberá solicitar autorización para continuar las obras de construcción. La Secretaría podrá otorgarla tomando en consideración el avance en el cumplimiento de los requisitos para la obtención de la licencia de construcción.

### CAPÍTULO III LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Artículo 266. La licencia de alineamiento y asignación de número oficial es la delimitación gráfica sobre el predio solicitante, del derecho de vía de una vía pública o línea de infraestructura existente o futura, que deben dejarse libres de construcción; la infraestructura comprende tuberías, líneas de cables de energía eléctrica, canales, arroyos, escurrimientos, ríos y demás obras complementarias. Además se asigna el número oficial con el cual se identificará la ubicación del predio.

Artículo 267. Para obtener esta licencia, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, según el caso.

- I. Para predios que formen parte de un fraccionamiento o colonia autorizada.
  - a. Solicitud de la licencia de alineamiento y asignación de número oficial, en el formato que proporcione la Secretaría, anexando croquis de ubicación;
  - b. Copia de la escritura pública de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en su defecto contrato de compra-venta celebrado ante notario público, presentando copia de la escritura de antecedente; y,
  - c. Carta poder o documento que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud.
- II. Para predios sin importar su superficie, pero que de acuerdo a su ubicación se encuentren en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan.
  - a. Solicitud de la licencia de alineamiento en el formato que proporcione la Secretaría.
  - b. Copia fotostática de la escritura pública de propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,
  - c. Carta poder o documento que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud; y,
  - d. Seis planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio.
- III. Para los lotes o predios que se ubiquen en un terreno no desarrollado.
  - a. Solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la Secretaría,
  - b. Original (para cotejo) y copia fotostática de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
  - c. Carta poder o documento que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud; y,
  - d. Seis (6) planos del levantamiento topográfico georeferenciado del predio.

Artículo 268. Para predios no desarrollados, la Secretaría emitirá conjuntamente con la licencia de alineamiento y asignación de número oficial, los Certificados de Factibilidad a que se refiere este Reglamento

Artículo 269. En el Certificado de Uso de Suelo se indicará al particular, sobre los derechos de vía o áreas con destino restringido que deberá de respetar, considerando los siguientes supuestos



- I. Derechos de vía por infraestructura o cuerpos de agua;
- II. Derechos de vía municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias normadas por el Plan u otros instrumentos de planeación derivados del mismo.
- III. Derechos de vía municipales por trazos de continuidad de vías colectoras o locales existentes, requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana
- IV. Afectaciones por necesidades de ampliación futura de vías existentes, de cualquier rango, y.
- V. Areas de uso restringido, para uso de equipamiento, por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural o destinado a parques urbanos.

Artículo 270. En todo caso las afectaciones marcadas por la Secretaría no generarán derecho de pago alguno al particular, sino hasta en el momento que se programe la realización de las obras motivo de la afectación, en tal supuesto, el pago de la afectación será dictaminado por la Secretaría y aprobado por el Republicano Ayuntamiento. En cualquier caso la Secretaría no podrá marcar una afectación que no este contenida en el Plan.

#### CAPÍTULO IV LICENCIAS DE USO DEL SUELO

Artículo 271. La Secretaría podrá autorizar destinos del suelo de conformidad con lo que señalen el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, sus derivados y este Reglamento, mediante la expedición del documento denominado Licencia de Uso del Suelo.

Artículo 272. Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación

- I. Solicitud formal, con firma del propietario o poseedor.
- II. Fotografías del predio fecha reciente.
- III. Plano topográfico.
- IV. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra-venta, o contrato de arrendamiento "notanado(s)";
- V. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario poseedor y/o apoderado legal (en su caso);
- VI. Estar al corriente del pago del impuesto predial, consulta interna al sistema de tesorería.
- VII. Plano con croquis de ubicación del predio. 2 copia(s).
- VIII. Acta constitutiva (persona moral) (en su caso).
- IX. Carta Poder Notariada (en su caso) 1 copia(s), y.
- X. Comprobantes de pagos. 1 copia(s).

Artículo 273. Durante la construcción, la licencia de uso del suelo deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público. En cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando éstas lo requieran.

En las edificaciones destinadas al comercio o alguna otra actividad que no sea habitacional, deberá de colocarse en lugar visible un elemento que indique el uso de edificación autorizado, el número de licencia y la fecha de su expedición.

Artículo 274. Podrá expedirse una licencia temporal de uso de suelo que autorice por un tiempo determinado la utilización de lotes o predios y sus construcciones, en usos diferentes a los que les correspondería conforme al Plan y el presente Reglamento, en los siguientes casos:

- I. Cuando el predio solicitante vaya a utilizarse de manera temporal como apoyo para la construcción de edificaciones en otros predios cercanos, o.
- II. Cuando el predio solicitante vaya a utilizarse de manera temporal para eventos masivos de protección civil o emergencias urbanas

Para que la licencia temporal proceda, las actividades a desarrollar en el predio no deberán generar impactos negativos al entorno



urbano o al medio ambiente o, en caso de generarse, deben proporcionarse los elementos necesarios para eliminar o mitigar dichos impactos.

La Secretaría podrá requerir al solicitante todos aquellos elementos, estudios, dictámenes o información que considere necesario para que quede avalada la mitigación de cualquier impacto negativo.

El solicitante de una licencia temporal, por el hecho de aceptarla estará obligado a dejar el inmueble en su estado original una vez que expire aquella.

Artículo 275. No se otorgarán licencias temporales de uso del suelo tratándose de actividades consideradas por la legislación ambiental como peligrosa o contaminante.

Artículo 276. Para obtener la licencia temporal de uso del suelo, además de los requisitos señalados en el artículo 270 para la licencia de uso del suelo, se deberán presentar los siguientes:

- I. Constancia de registro de inscripción ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o cualquier otro documento que acredite fehacientemente la temporalidad de su actividad, y.
- II. Plan o programa de actividades derivadas de los estudios o dictámenes tendientes a eliminar o mitigar los impactos negativos al entorno urbano y al medio ambiente.

Artículo 277. Las licencias temporales tendrán una vigencia máxima de un (1) año y no serán renovables o refrendables. El costo de esta licencia será igual al que generaría la licencia de uso del suelo respectiva.

#### CAPÍTULO V LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN

Artículo 278. La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las actividades solicitadas, de conformidad con lo dispuesto por el Plan y este Reglamento. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente.

Artículo 279. Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Ocho (8) Copias del plano oficial.
- III. Antecedentes.
- IV. Fotografías del predio fecha reciente.
- V. Carta responsiva original.
- VI. Plan de protección y seguridad que incluya medidas contra incendios.
- VII. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra venta o contrato de arrendamiento (notariados).
- VIII. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados).
- IX. Estar al corriente del pago del impuesto predial, y presentar un reporte de áreas de construcción.
- X. Acta Constitutiva (persona moral) (en su caso).
- XI. Estudio de impacto vial (en su caso).
- XII. Carta Poder Notariada (en su caso); y.
- XIII. Comprobante de pago de derechos municipales y estatales de catastro.
- XIV. En el caso de solicitud de licencia de edificación para casa de huéspedes, los requisitos para otorgar la licencia de edificación serán los anteriores además de los siguientes:



- a) Que se trate de una casa habitación unifamiliar con licencia de construcción debidamente autorizada por la autoridad competente en la que para su autorización de construcción, se hayan cumplido con todos los lineamientos aplicables para los predios con uso de suelo habitacional unifamiliar y sin modificaciones.
- b) Que la edificación cuente con un máximo de (6) seis recámaras.
- c) Al solicitar el uso de edificación para casa de huéspedes, deberá incluirse el contrato de hospedaje.
- d) Una casa de huéspedes deberá cumplir con el siguiente programa de necesidades
  - 1) Deberá tener solo un área de servicios donde se resuelvan todas las necesidades de la edificación, tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: cocina, centro de lavado, depósito para basura, almacén o bodegas, cocheras y las demás necesarias para resolver los servicios.
  - 2) Deberá tener solo un área social, donde se resolverán todas las actividades sociales tanto de la familia como de los huéspedes y estas deberán ser: sala, comedor, antecomedor, estancia, cuarto de televisión, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales.
  - 3) Deberá tener las áreas íntimas necesarias para resolver las necesidades de la familia y de los huéspedes de manera individual y.
  - 4) Que las personas que cohabitan en el inmueble únicamente podrán tener el uso, goce y disfrute de las áreas del establecimiento por lo que las áreas del que componen el inmueble no podrán ser susceptibles de enajenación.
  - 5) Para el cálculo de cajones de estacionamiento se calculará un cajón de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>).

Artículo 280. El cambio de uso de edificación solo podrá realizarse si el uso pretendido está incluido en el Certificado de Usos de Edificación, conforme al Plan y en cada caso se requiere tramitar una nueva licencia.

#### CAPÍTULO VI LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

Artículo 281. Para el otorgamiento de licencias de fraccionamiento y urbanización, se estará a lo dispuesto por el Título Noveno de la Ley

Artículo 282. Para la expedición de la licencia de fraccionamiento y urbanización, en cualquiera de sus etapas o modalidades, el interesado deberá entregar a la Secretaría la documentación que se indica en la Ley.

En el caso de fraccionamientos que comprendan más de cincuenta (50) lotes, el certificado de factibilidad y de lineamientos generales de urbanización deberá contar además de la aprobación de la Secretaría, con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y la aprobación de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Salvo la autorización del proyecto ejecutivo antes de concluir los trabajos correspondientes al proyecto de rasantes, no podrá autorizarse la licencia para una nueva etapa mientras los trabajos de la anterior no este totalmente concluida.

La Secretaría realizará en su caso, una inspección física que confirme la conclusión de las etapas que requieran cualquier tipo de construcción. La constancia de terminación de obras y liberación de garantías deberá ser aprobada por el Republicano Ayuntamiento previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Artículo 283. Los requisitos para factibilidad y lineamientos para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal serán lo siguientes

- I. Solicitud Formato Impreso "Solicitud de Fraccionamientos".
- II. Solicitud abierta de Factibilidad de Urbanización y Fijación de Lineamientos de diseño urbano;



- III. Plano de localización, que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del plan de desarrollo urbano vigente, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos.
- IV. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio referidas en un croquis en planta
- V. Plano del Polígono cuatro (4) copias. Contenido: topografía (curvas de nivel a cada cinco metros (5mts), datos de registro del polígono, ubicación, infraestructura existente, arboleda, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico, digitalizado y referenciado a la red geodésica municipal y en archivo electrónico.
- VI. Factibilidad Servicios Públicos: Agua y drenaje, Energía Eléctrica, Gas (original);
- VII. En zonas de alto riesgo Estudio Geotécnico elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de cédula profesional;
- VIII. Tarjetón del impuesto predial (al corriente del pago);
- IX. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- X. Escritura Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,
- XI. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), actualizado, y,
- XII. Carta Poder Notariada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario)

Artículo 284. Los requisitos de la autorización del proyecto urbanístico para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal, son los siguientes:

- I. Solicitud Formato Impreso "Solicitud de Fraccionamientos";
- II. Solicitud abierta de autorización del diseño urbano del Fraccionamiento (anteproyecto),
- III. Copia de los acuerdos de Factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano,
- IV. Proyecto de alineamiento vial indicado en proyecto con Vo. Bo. del departamento de Planeación vial de SEDUE Municipal,
- V. Proyecto del estudio del impacto vial que incluya nombre, firma y cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con Vo.Bo. del departamento de Vialidad de la Secretaría,
- VI. Proyecto del estudio del impacto ambiental indicando las medidas de mitigación que incluya nombre, firma y cédula profesional del responsable del estudio (original y copia) con Vo Bo de la Dirección de Ecología,
- VII. Proyecto de drenaje pluvial con Vo.Bo del departamento de Drenaje Pluvial SEDUE Municipal;
- VIII. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;
- IX. Proyecto Urbanístico del diseño urbano del predio (10 copias) conteniendo: curvas de nivel a cada cinco metros (5mts), el trazo de las calles, definición de las manzanas, lotificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, zonificación propuesta, cuadro de distribución de áreas, sección de vialidades actuales y propuestas, Datos de registro de polígono, curvas de nivel a cada cinco metros (5mts), firma y nombre del propietario, archivo electrónico del proyecto, referenciado a la red geodésica municipal,
- X. Tarjetón del impuesto predial (al corriente del pago);
- XI. Identificación del propietario (con fotografía y firma),
- XII. Escritura Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

86



- XIII. Escritura Constitutiva de la sociedad y/o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XIV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), actualizado, y,
- XV. Carta Poder Notariada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario).

Artículo 285. Los requisitos para la autorización del proyecto de rasantes para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal son los siguientes:

- I. Solicitud Formato Impreso "Solicitud de Fraccionamientos";
- II. Solicitud abierta de autorización al proyecto de las rasantes del fraccionamiento;
- III. Acuerdo de factibilidad y lineamientos,
- IV. Acuerdo del proyecto urbanístico y su modificación en caso de tenerla.
- V. Plano del proyecto urbanístico autorizado (con sellos de aprobación),
- VI. Proyecto de rasantes (8-ocho copias) y archivo electrónico conteniendo Orientación, plano de ubicación, cadenamientos, niveles de terreno natural y de proyecto, membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodésico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, registro de polígonos, indicar cortes de terreno en vialidad que requieran estabilización, simbología, firma del propietario y del perito responsable en original en todos los planos,
- VII. Proyecto de secciones, perfiles y detalles (2-dos copias) conteniendo, cadenamientos, cortes y terraplenes, cotas referidos a banco de nivel, pendientes en calles, firmas del propietario y del perito responsable,
- VIII. Proyecto Geométrico de la vialidad (2-dos copias) conteniendo, Sección típica de la calle, diseño del drenaje pluvial, proyecto de corte, rellenos, estabilidad de taludes y muros de contención, arborización en vialidad proyectada y especies a derrumbarse con diámetro igual o mayor de 2" diámetro, nombre y firma del propietario y perito responsable,
- IX. Estudio de mecánica de suelos;
- X. Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo;
- XI. Tarjetón del impuesto predial (al corriente del pago);
- XII. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- XIII. Escritura Titulo de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XIV. Escritura Constitutiva de la sociedad y/o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), actualizado, y,
- XVI. Carta Poder Notariada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario).

Artículo 286. Los requisitos para la autorización del proyecto ejecutivo para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, serán los siguientes:

- I. Formato impreso de "Solicitud de Fraccionamientos".
- II. Solicitud abierta de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento;
- III. Antecedentes (copia);

15-JULIO-2005

Handwritten marks and signatures on the right margin, including the word 'Ret' and a large scribble.





- IV. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales.
- V. Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado.
- VI. Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado.
- VII. Fotografías que permitan la apreciación del predio referido a un croquis en planta.
- VIII. Programa y presupuesto de obra firmado por el propietario, apoderado legal y pento responsable.
- IX. Reporte de datos generales.
- X. Diez (10) copias del proyecto ejecutivo y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal, conteniendo lo siguiente: orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, curvas de nivel, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario, apoderado y responsable del diseño del proyecto y urbanización en todas las copias de los planos;
- XI. Dos (2) copias del proyecto de parques y jardines conteniendo lo siguiente: orientación, sistema de riego, medidor de energía eléctrica, medidor o toma de agua, descarga de drenaje sanitario, equipo de bombeo (en su caso), Arborización indicando el tipo y diámetro de tronco de las especies a plantar, ubicación de alumbrado público, banquetas, rampas de acceso, firma del propietario y/o apoderado y responsable del diseño del proyecto en todas las copias de los planos, y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipal (VoBo).
- XII. Dos (2) copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 respecto a instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipal (VoBo);
- XIII. Dos (2) copias del señalamiento vial, bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad Municipal (VoBo);
- XIV. Dos (2) copias del proyecto de drenaje pluvial, bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio hidrológico-hidráulico y por el Departamento de Drenaje Pluvial de esta Secretaría Municipal (VoBo);
- XV. Dos (2) copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación ó laboratorio reconocido;
- XVI. Dos (2) copias de los proyectos de infraestructura institucional y de los proyectos de ingeniería urbana autorizados por las dependencias públicas o privadas correspondientes: Red de Energía Eléctrica (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;
- XVII. Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: Red de Energía Eléctrica (CFE), Red de Agua Potable y Red de Drenaje sanitario (AyD), Red de Gas, Telefonía, Televisión por cable, etc.;
- XVIII. Medidas de seguridad y mitigación por proceso de urbanización e impacto a la zona;
- XIX. Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras;
- XX. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo;
- XXI. Tarjetón del impuesto predial (al corriente).
- XXII. Identificación del propietario (con fotografía y firma).
- XXIII. Escritura del Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XXIV. Escritura Constitutiva de la sociedad y/o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

001



- XXV. Certificado de libertad de gravamen del predio (original), actualizado.
- XXVI. Carta Poder Notanada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario);
- XXVII. Avalúo catastral del predio; y,
- XXVIII. Documento donde se acredite la personalidad jurídica, debiendo firmar los planos y presupuestos, los propietarios y apoderados, así como los peritos responsables del proyecto

Artículo 287 Los requisitos para recepción de obras de urbanización para fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes:

- I. Formato impreso de la "Solicitud de Fraccionamientos".
- II. Solicitud abierta de conclusión de las obras de urbanización del fraccionamiento.
- III. Acuerdo de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Acuerdo de autorización de terminación de obra y liberación de garantías (en caso de no tenerlo puede solicitarse al mismo tiempo anexando la documentación correspondiente a éste trámite).
- V. Plano de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio,
- VI. Plano de parques y jardines con orientación, sistema de riego con especificaciones y simbología, medidor o toma de agua, equipo de bombeo (especificaciones y acometida), pruebas de operación del sistema, firma del propietario, firma del perito responsable.
- VII. Fianza que garantice por tres (3) años la calidad de pavimentos, cordones, banquetas y drenaje pluvial (Original).
- VIII. Actas de recepción de las infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y gas.
- IX. Recibo de pago de servicios por energía eléctrica del alumbrado público. (Actualizado).
- X. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- XI. Escritura del Título de Propiedad ó Acta Constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XII. Carta poder notanada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario) y,
- XIII. Documento que acredite la personalidad jurídica

Artículo 288 Los requisitos para realizar operaciones de ventas de fraccionamientos o regimenes de condominio horizontal, son los siguientes:

- I. Formato impreso de "Solicitud de Fraccionamientos".
- II. Solicitud abierta de autorización del proyecto definitivo del fraccionamiento
- III. Acuerdo de factibilidad y lineamientos generales.
- IV. Acuerdo y plano del proyecto urbanístico autorizado,
- V. Acuerdo y plano del proyecto de rasantes autorizado.
- VI. Acuerdo y plano del proyecto ejecutivo autorizado (el acuerdo debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio);
- VII. Diez (10) copias del proyecto de ventas y archivo electrónico referenciado a la Red Geodésica Municipal, conteniendo lo siguiente: Orientación, planta de ubicación, registro de polígono general, registro de polígono áreas municipales, datos

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

101



topográficos, cuadro de distribución de áreas, membrete de identificación, nomenclatura de calles, definición de manzanas y su lotificación, superficies y acotaciones de lotes (incluidos los de las áreas municipales, derechos de paso, áreas comunes, etc.), indicar cantidad de lotes, secciones de calles existentes y de proyecto, firma del propietario y solicitante en todas las copias de los planos (en el caso de régimen de condominio horizontal incluir cuadro de áreas en prondiviso);

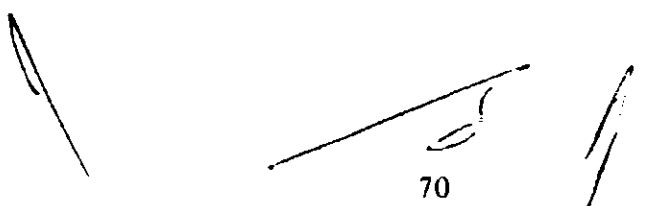
- VIII. Ocho (8) copias del plano de asignación de Nos. Oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes y nomenclatura de calles del proyecto, con nombre y firma original en todas las copias.
- IX. Presupuesto de obra actualizado con nombre y firma del propietario y solicitante;
- X. Garantía Hipotecaria (lotes) ó Fianza (original) para garantizar la terminación de las obras de urbanización faltantes del fraccionamiento (previo avance de obra y en base al presupuesto presentado por el solicitante);
- XI. Constancia del cumplimiento del pago por incorporación y aportaciones de obra de las redes de los servicios públicos (red de agua potable y drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas, otros.);
- XII. Tarjetón del impuesto predial al corriente del pago.
- XIII. Identificación del propietario (con fotografía y firma).
- XIV. Escritura del Título de Propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- XV. Escritura Constitutiva de la sociedad y/o escritura del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XVI. Certificado de libertad de gravamen del predio (original) actualizado;
- XVII. Carta Poder Notariada con identificación (para realizar el trámite a nombre del propietario).
- XVIII. Avalúo Catastral del predio.
- XIX. Documento que acredite la personalidad jurídica para actos de dominio, debiendo firmar los planos y presupuestos, los propietarios y apoderados, así como los peritos responsables del proyecto. y.
- XX. Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes.

Artículo 289 La autorización de cualquier construcción o desarrollo a efectuarse en predios con pendiente mayor al treinta por ciento (30%) y menor de cuarenta y cinco por ciento (45%), la documentación requerida será la siguiente.

- I. Plano topográfico con curvas de nivel a cada cinco metros (5mts) de distancia, incluyendo cuadro de registro y área de desplante del proyecto y sus accesos.
- II. Plano topográfico donde se ubiquen los árboles mayores de cinco centímetros (5cm) de diámetro, medidos a un metro veinte centímetros (1.20mts) de altura, su numeración respectiva, estado de salud, especie, altura promedio por especie, e importancia para el equilibrio del ecosistema. Señalando además aquellos que se verán afectados por el proyecto y accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano y destino de los residuos del desmonte.
- III. Plano topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedio del predio por rangos, los cuales deberán ser de cero (0) hasta del quince por ciento (15%) Color Amarillo, mayores del quince por ciento (15%) hasta del treinta por ciento (30%) Color Café, mayores del treinta por ciento (30%) hasta del cuarenta y cinco por ciento (45%) Color Naranja y mayores del cuarenta y cinco por ciento (45%) Color Rojo Ilustrándose en cuadrantes de diez metros por diez metros (10mts por 10mts), calculado en sentido longitudinal y en sentido transversal.
- IV. Plano topográfico que indique los escurrimientos pluviales y las obras que se requiera realizar.
- V. Plano topográfico de altimetría y planimetría del predio con dos (2) cortes en sentido transversal y dos (2) cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación.
- VI. Solución paisajística del proyecto;

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



- VII Plano que ilustre las líneas, ramales y obras de infraestructuras existentes y propuestas, y localización de tanques de almacenamiento de gas;
- VIII Programa de realización de los trabajos, su supervisión y de aplicación de medidas de mitigación para la restauración del sitio.
- IX. Presentación de carta del responsable de la obra, donde se designe un director del proyecto (persona física) que junto con el pento responsable, se responsabilicen y garanticen la correcta realización del proyecto, con base en los estudios geohidrológicos requeridos, durante cuando menos la mitad de la vida útil de la edificación, y que definan y pronostiquen los riesgos de las urbanizaciones y las construcciones. El pento deberá ser profesionista que acredite haber concluido oficialmente estudios en la materia y con tres (3) años de experiencia, reconocido, aceptado y registrado como tal por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología;
- X Identificación de la fauna, madrugueras, impactos previstos y medidas de mitigación que se aplicarán, durante las diferentes etapas del proyecto.
- XI. Para realizar algún corte de terreno necesano para el proyecto, deberán acompañar la solicitud de un estudio y análisis geotécnico, además del diseño estructural y memona de cálculo, de la estabilidad del corte o muro de contención, y medidas de protección del talud.
- XII. El interesado deberá presentar un plan de demolición y protección de obras al Municipio que prevea que durante el proceso de construcción se eviten riesgos; y,
- XIII El solicitante deberá presentar además junto con el proyecto, los siguientes estudios
  - a. Geológicos: Caracterización de macizos rocosos y de depósitos y análisis estructural de inestabilidad de taludes;
  - b. Hidrológicos: Proyecto de manejo de descargas pluviales del sitio en particular y su relación con los lotes vecinos, determinando el área hidráulica en un período de retorno de veinte (20) años; y
  - c. Geotécnicos: Propiedades índice y mecánica de los suelos, incluyendo: estudios estratigráficos, capacidad de carga, profundidad de desplante, tipo de cimentación, proceso constructivo de excavaciones, estabilidad de cortes y terraplenes, empuje de tierras, drenaje de muros de contención y evaluación de riesgo a construcciones vecinas

Artículo 290. El proyecto urbanístico de fraccionamientos o condominios podrá incluir equipamientos complementarios educativos, comerciales y de servicios primarios. Los fraccionamientos de más de cien lotes deberán presentar la zonificación del mismo incluyendo predios para los equipamientos antes mencionados.

Artículo 291. En el caso de los conjuntos habitacionales que incluyan el fraccionamiento, la urbanización y la construcción de viviendas "tipo" se podrá solicitar el permiso en forma simultánea cumpliendo los requisitos de la Ley y este Reglamento.

#### CAPÍTULO VII LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 292. La licencia de construcción tiene las siguientes etapas:

- I. Autorización del proyecto arquitectónico y urbano, y,
- II. Licencia de construcción

Artículo 293. Los propietarios de predios que pretendan construir edificaciones mayores a mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) de construcción podrán obtener la autorización del proyecto arquitectónico y urbano antes de la licencia de construcción.

Artículo 294. Para obtener la licencia de construcción en cualquiera de sus etapas, el interesado deberá entregar a la Secretaría los documentos indicados en la Ley.

Artículo 295. Para obtener la licencia de construcción para ampliación y/o regularización menor de sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>) para casa habitación, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.



- II. Ocho (8) copias del plano oficial (con firmas originales en cada copia).
- III. Antecedentes del predio.
- IV. Programa de avance de obra.
- V. Fotografías del predio.
- VI. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto.
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable de la construcción.
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula del perito responsable del cálculo.
- IX. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra-venta ó arrendamiento "notanados".
- X. Identificación oficial con firma y fotografía, (por ambos lados) del propietario o poseedor y/o apoderado legal.
- XI. Estado de cuenta de predial actualizado sellado, y al corriente del pago.
- XII. Carta Poder Notariada original.
- XIII. Avalúo o croquis de modernización catastral, y.
- XIV. Comprobantes de pago.

Artículo 296. Para obtener la licencia de construcción para ampliación y/o regularización mayor de sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>) para comercio, servicios, industria o edificio multifamiliar, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Ocho (8) copias del plano oficial (con firmas originales en cada copia);
- III. Antecedentes del predio;
- IV. Programa de obra;
- V. Fotografías del área por ampliar o regularizar;
- VI. Carta responsiva del responsable del proyecto;
- VII. Carta responsiva del calculista en caso de ampliación mayor de trescientos metros (300mts).
- VIII. Carta responsiva del perito responsable de la construcción.
- IX. Plano topográfico dos (2) copia(s).
- X. Plan de protección en caso de construcción mayor de mil metros cuadrados (1000 mts<sup>2</sup>) o cuatro (4) pisos.
- XI. Estudios especiales para construcciones mayores de trescientos metros (300mts) memoria de calculo cada hoja firmada planos estructurales, mecánica de suelos, estudio geotécnico e hidrológico, plano de infraestructura conectado a la red pública, ubicación del área de campamento sanitario, materiales y escombros.
- XII. Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento (30%) (Ver requisitos)
- XIII. Estado de cuenta de predial actualizado, sellado y al corriente del pago
- XIV. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra venta o contrato de arrendamiento "notanados".
- XV. Identificación oficial con fotografía y firma (por ambos lados) del propietario, poseedor y apoderado legal (en su caso).
- XVI. Carta Poder Notariada (en su caso), y.

70 1



XVII. Comprobante de pago de los derechos municipales.

Artículo 297. Para obtener la autorización para cambios de lineamientos para construcción, tendrá que cumplir con los siguientes requisitos.

- I. Carta solicitud dirigida a la autoridad competente de acuerdo al cambio solicitado (original y copia).
- II. Plano oficial del proyecto que pretende desarrollar.
- III. Antecedentes de la construcción.
- IV. Cuatro (4) fotografías del predio.
- V. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra venta, o contrato de arrendamiento "notariados".
- VI. Identificación oficial con firma y fotografía, por ambos lados, del propietario, poseedor, y/o apoderado en su caso.
- VII. Estar al corriente del pago del impuesto predial.
- VIII. Acta Constitutiva (persona moral) en su caso, con facultades para actos de dominio.
- IX. Presentar un reporte de áreas de construcción.
- X. Carta Poder Notariada original (en su caso), y.
- XI. Firmas de vecinos colindantes de acuerdo a la modificación solicitada.

Artículo 298. Para obtener la licencia de construcción para muros de contención, los requisitos son los siguientes.

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor.
- II. Antecedentes del predio.
- III. Ocho (8) copias del plano oficial.
- IV. Programa de obra.
- V. Fotografías del predio del área por construir.
- VI. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del pento responsable del proyecto.
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo.
- VIII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del pento responsable de la construcción.
- IX. Dos (2) copias del plano topográfico.
- X. Estudios especiales para construcciones mayores de trescientos metros cuadrados de (300m<sup>2</sup>), memona de cálculo, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia.
- XI. Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento (30%) Ver requisitos.
- XII. Estar al corriente del pago del impuesto predial y presentar el reporte de áreas de construcción.
- XIII. Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra venta o contrato de arrendamiento "notariados".
- XIV. Identificación oficial con firma y fotografía.
- XV. Carta Poder Notariada (en su caso).
- XVI. Acta Constitutiva, persona moral (en su caso); y.

Handwritten marks and signatures on the right margin.

901



XVII. Comprobante de pago de derechos municipales.

Artículo 299. Para obtener la licencia de construcción para casa habitación obra nueva los requisitos son siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor;
- II Ocho (8) copias del plano oficial;
- III. Programa de avance de obra;
- IV. Fotografías del predio fecha reciente;
- V. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;
- VI Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo;
- VII. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del constructor responsable,
- VIII. Título de propiedad, escritura pública, o contrato de compra venta, "notariados";
- IX Identificación oficial con firma y fotografía;
- X. Estar al corriente del pago del impuesto predial;
- XI Carta Poder Notarada (en su caso);
- XII Estudios especiales, construcciones mayores de trescientos metros cuadrados de (300m<sup>2</sup>), memoria de calculo, cada hoja firmada, planos estructurales firmados, mecánica de suelos;
- XIII Estudios especiales para construcciones con pendientes mayores al treinta por ciento (30%). Ver requisitos, y.
- XIV Comprobantes de pago.

Artículo 300. Para obtener la licencia para demolición de construcción (parcial o total), los requisitos son los siguientes

- I. Formato impreso con firma del propietario y/o apoderado legal,
- II Antecedentes del predio;
- III Ocho (8) copias del plano oficial;
- IV Programa de avance de obra,
- V. Cuatro (4) fotografías;
- VI Carta responsiva de la copia de la cédula profesional del responsable de la demolición;
- VII Título de propiedad, escritura pública, contrato de compra venta o contrato de arrendamiento "notariados"
- VIII. Acta Constitutiva persona moral (en su caso),
- IX. Estar al corriente del pago del impuesto predial, y presentar un reporte de áreas de construcción,
- X. Carta Poder Notariada (en su caso),
- XI Identificación oficial con firma y fotografía del propietario o poseedor y apoderado legal (en su caso),
- XII Carta responsiva por daños a terceros (en su caso) y,
- XIII Comprobante de pago de derechos municipales

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large 'X' and several scribbles.

901



Artículo 301. La autorización del proyecto arquitectónico y urbano tendrá como finalidad verificar que se cumplen los lineamientos que se indican en este reglamento y planes de desarrollo urbano correspondientes. Tendrá vigencia de un (1) año y no otorga derechos para iniciar la construcción.

Artículo 302. La licencia de construcción tendrá vigencia de dos (2) años pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual, siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se modifique el proyecto autorizado.

Artículo 303. Una vez autorizado el proyecto arquitectónico y urbano, el interesado podrá solicitar un permiso para movimiento de tierras y excavaciones. Así mismo podrá solicitar permiso para la construcción de muros de contención previa la presentación de la memoria de cálculo correspondiente.

**CAPÍTULO VIII.  
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN,  
PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN**

Artículo 304. Para obtener una licencia de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación se deberán cumplir los requisitos indicados en los artículos 167 a 175 y 247 de la Ley y los que se indican en los artículos 304 y 305 de este Reglamento.

Artículo 305. La subdivisión de un predio en dos (2) o más predios será autorizada si se cumplen, además, las siguientes normas:

- I. Los predios resultantes de la subdivisión tienen la superficie mínima que se indica en el Plan, con una variación hasta del diez por ciento (10%) menor a dicha superficie mínima; y,
- II. Se demuestra que una subdivisión "de hecho" existe con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan o este Reglamento.

Artículo 306. Las licencias de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación no implican un cambio de uso del suelo. Los predios resultantes tendrán el uso del suelo del predio o predios originales, sin embargo, cada uno de ellos requiere la expedición de la correspondiente licencia de uso del suelo.

Artículo 307. En el caso de fusiones de predios ubicados en zonas comerciales y de servicios colindantes a zonas habitacionales, se podrán fusionar los predios, siempre y cuando el lote en la parte posterior no colinde con calle y el acceso al predio resultante sea por la zona comercial y de servicio. Se tomará como comercial y de servicio solo los primeros cien metros (100mts) de fondo, el resto conservará el uso de suelo original con el que contaba el predio.

**TÍTULO XII  
FUNCIÓN PERICIAL URBANA**

**CAPÍTULO ÚNICO.  
DE LOS PERITOS URBANOS**

Artículo 308. Los proyectos urbanísticos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas con Licenciatura o Estudios Superiores de Arquitectura, Ingeniería Civil y carreras afines, los cuales serán denominados peritos urbanos.

Los peritos urbanos podrán ser peritos de proyecto y peritos de proyecto certificados.

Artículo 309. Los peritos urbanos tendrán la función de asesorar a las personas que le soliciten sus servicios, debiendo firmar una carta-responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar, responsabilizándose ante la Secretaría, de las consecuencias legales que se deriven de lo anterior.

Artículo 310. Para ser peritos urbanos de proyectos se requiere tener título profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil y carreras afines y, en su caso, de la especialidad relativa al desarrollo urbano, debidamente registrado ante las autoridades competentes.

Artículo 311. Para ser perito de proyecto certificado se requiere además de lo señalado en el artículo anterior, cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Solicitud de registro de perito de proyecto certificado en el formato que expida la Secretaría;
- II. Copia del título y cédula profesional de Arquitectura, Ingeniería Civil o carreras afines y, en su caso de la especialidad correspondiente.

15-JULIO-2005

Handwritten marks on the right margin, including the number '127' and a signature.

Handwritten marks at the bottom right, including a large '5' and a signature.



201



- III. Copia de la credencial de elector;
- IV. Copia de comprobante del domicilio de su oficina o despacho.
- V. Copia de documentos que avalen la experiencia profesional en la modalidad elegida.
- VI. Demostrar conocimiento de la Ley, reglamentos y planes de desarrollo urbano vigentes en el Municipio, mediante el procedimiento que establezca la Secretaría; y,

**TÍTULO XIII.  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**CAPÍTULO I.  
INSPECCION Y VIGILANCIA**

Artículo 312. El Republicano Ayuntamiento y el Presidente Municipal, por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, así como el Director o funcionario al que le sean delegadas atribuciones por parte del C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, tendrán a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de este Reglamento, la Ley, y demás disposiciones aplicables, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad previstas en ellas, para lo cual podrá realizar periódicamente inspecciones en los domicilios donde se estén llevando a cabo construcciones, usos de suelo y usos de edificación en inmuebles dentro del territorio de este Municipio

Artículo 313. Las autoridades mencionadas en el artículo anterior, para realizar visitas de inspección y vigilancia, deberán proveer a sus inspectores de una orden escrita debidamente fundada y motivada, misma que se realizará en los domicilios de los inmuebles donde se encuentren las construcciones o edificaciones que presuntamente de las cuales se tenga conocimiento por parte de los mismos inspectores o por denuncia popular de que se esté incumpliendo con alguna disposición de este Reglamento, de la Ley y demás disposiciones aplicables. Dicha orden deberá contener la fecha de su emisión, nombre, denominación o razón social del visitado, cuando éstos se ignoren, deben insertarse los datos necesarios para su identificación, el lugar de la inspección, el objeto de la visita, su alcance, las personas autorizadas para realizar la diligencia y la firma autógrafa de la autoridad que la expide.

Artículo 314. El personal autorizado, al iniciarse la inspección se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos (2) testigos

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 315. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del propietario;
- II. Ubicación del predio u obra inspeccionada;
- III. Si cuenta con los permisos correspondientes otorgados por la autoridad competente;
- IV. Si cuenta con los permisos correspondientes deberá exhibirlos y asentar los datos de registro y también verificar que coincida con lo autorizado;
- V. En todos los casos se deberá asentar el avance en que se encuentren los trabajos.
- VI. Si existe riesgo de ejecución de los trabajos, describir los mismos en el reporte, para así ordenar las medidas de seguridad que el caso amerita;
- VII. Fecha y hora de inicio y término de la inspección, y,
- VIII. Nombre y firma de las personas que intervinieron y su cargo

801



Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para manifestar lo que a su derecho convenga en relación con los hechos asentados en el acta.

A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

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

Artículo 316. La autoridad que expida la orden de visita podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuarla cuando alguna o algunas de las personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 317. Recibida el acta de inspección por la autoridad, requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundado y motivado el requerimiento y para que, dentro del término de cinco (5) días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con lo asentado en el acta de inspección, ofrezca las pruebas de su intencion y formule alegatos

Artículo 318. Una vez oído al propietario del inmueble o poseedor, apoderado o representante, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho el uso del derecho que se le concede dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo

Artículo 319. En la resolución administrativa, se señalarán, confirmarán o, en su caso adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables

Artículo 320. Dentro de los cinco (5) días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento

Artículo 321. Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores, y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme a este Reglamento, para el caso de desobediencia o reincidencia

Artículo 322. En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o mas delitos.

Artículo 323. No obstante lo previsto en los artículos que anteceden y siguiendo en lo aplicable las formalidades referidas en este capítulo, las autoridades facultadas conforme a este Reglamento y demás disposiciones aplicables, podrán ordenar o llevar a cabo las acciones de inspección y vigilancia correspondientes y la imposición de medidas de seguridad, cuando se trate de infracciones visiblemente notorias a las disposiciones de este Reglamento y demás ordenamientos relacionados con la materia

Artículo 324. Los inspectores, notificadores y ejecutores, serán los competentes para ejecutar las órdenes de las autoridades señaladas para llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento del presente Reglamento, de la Ley y demás disposiciones aplicables, así como la ejecución del mismo.

Artículo 325. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable

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

Handwritten signatures and initials on the right margin.

607



## CAPÍTULO II MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 326. Se consideran como medidas de seguridad a aplicar:

- I. La suspensión total, parcial o temporal de trabajos y servicios en la parte donde se presente el riesgo o en su caso a todo el inmueble si es necesario.
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones, según la naturaleza del acto o hechos.
- III. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles o edificaciones, según corresponda.
- IV. La orden o requerimiento de realización de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros, y.
- V. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del Municipio.

Artículo 327. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo se limitarán al tiempo suficiente para las correcciones necesarias, o la realización de los hechos correspondientes, y se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio de las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

## CAPÍTULO III. DE LAS INFRACCIONES

Artículo 328. Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes.

- I. Realizar alguna instalación, construcción, demolición y excavación o cualquier obra, sin contar con la autorización o licencia expedida por escrito de la Secretaría precisamente para esos actos.
- II. Realizar sin permiso o autorización en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común, construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra, en o sobre dichos inmuebles;
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibido para ello;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos, o actos u obras derivados de un permiso, licencia o autorización una vez vencido el término del mismo, sin haberse obtenido su prórroga o renovación.
- V. Continuar realizando los actos, actividades u obras cuando se hubiese ordenado la clausura del establecimiento, la suspensión o la demolición de las obras según sea el caso.
- VI. Cuando no se permita al inspector, notificador, ejecutor adscritos a la Secretaría el realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita, o cuando se les obstruyan el realizar sus funciones a que los faculta este Reglamento.
- VII. Cuando no se realicen por el obligado a ello, las demoliciones, las obras y demás acciones que le sean requeridas por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaría, en el término que se le haya concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva.
- VIII. Cuando no se permita al inspector, notificador o ejecutor adscrito a la Secretaría ejecutar alguna sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente, ya sea impidiéndole el acceso al inmueble o edificación o lugar donde debe ejecutarse la sanción o medida de seguridad.
- IX. En los casos de que se continúe en la infracción a las disposiciones de este Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le notificó al infractor que su conducta es contraria al citado ordenamiento.
- X. ~~No tener~~ tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren, o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante.



- XI. Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad, o se ocupen las zonas de estacionamiento reservadas para uso exclusivo de las personas con discapacidad.
- XII. Presentar planos y documentos firmados con información y datos falsos.
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, de uso de suelo, de uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por el Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal o la Secretaria.
- XIV. Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:
- Coeficiente de uso de suelo.
  - Coeficiente de ocupación del suelo.
  - Coeficiente de Área Verde;
  - Altura de las edificaciones u otras obras;
  - Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales; y.
  - Cajones de estacionamiento.
- XV. No plantar los árboles requeridos para el area de estacionamiento o en las áreas libres de la edificación, o no reponer los árboles que se sequen;
- XVI. Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche) o poda excesiva o innecesaria de algún árbol, sin la autorización por escrito de la Secretaria.
- XVII. Cuando se construyan, habiliten o instalen ventanas, baños o huecos al límite de propiedad o en muro colindante, salvo en la colindancia con las vías públicas o de circulación;
- XVIII. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;
- XIX. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún predio sin autorización de la Secretaria;
- XX. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el predio.
- XXI. Realizar obras de urbanización en forma distinta a lo establecido en las disposiciones de este Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;
- XXII. Cuando se realice la tala, mutilación (despunte o desmoche), la poda excesiva o innecesaria, o se provoque la 'muerte' de uno o algunos árboles con una edad mayor a los cien (100) años.
- XXIII. Cuando se provoque la muerte de alguno o algunos árboles.
- XXIV. Cuando no se efectúe el riego, o este sea insuficiente, de los árboles que se plantaron o se deben plantar en las áreas abiertas destinadas a estacionamientos, o no se protejan para evitar que sean dañados;
- XXV. Cuando no se efectúe el área radicular para la plantación de los árboles que deban ubicarse en el medio, en las banquetas o en el área de parques o jardines que se cederán al Municipio, o esas áreas radiculares no tengan las medidas, distancias o profundidades que se establecen las disposiciones de este Reglamento;
- XXVI. Cuando, por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;
- XXVII. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a lo permitido por este reglamento, diferentes a lo establecido en la licencia de construcción o en la autorización de la obra.



- 112
- XXVIII. Cuando el responsable de las obras o su propietario, no efectúe la restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que afecte o cuando, concluido el término concedido para ello, estas no se hubiesen terminado;
  - XXIX. Cuando se efectúe el derrame de material removido de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;
  - XXX. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo, de cualquier material;
  - XXXI. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, la misma no reúna las condiciones técnicas y de materiales que permitan garantizar su estabilidad estructural, de sus servicios e instalaciones; o cuando con motivo de su realización, se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones o la vía pública colindantes;
  - XXXII. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones, y estas no sean asiadas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;
  - XXXIII. Cuando el propietario o usuario de un predio, edificación u obra o cualquier otra construcción urbana, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros o fachadas, o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique;
  - XXXIV. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona denominada "Centro Histórico" descritas en el Plan y por este Reglamento;
  - XXXV. Cuando se realicen construcciones o cualquier obra en áreas de predios con pendientes naturales del suelo mayores a cuarenta y cinco por ciento;
  - XXXVI. Cuando se obstruya, reencause, altere o modifique cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales;
  - XXXVII. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un predio o edificación colindante;
  - XXXVIII. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de nego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún predio colindante;
  - XXXIX. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento;
  - XL. No instalar en el predio donde se estén realizando obras o construcciones, un tablero o su equivalente, con los datos que dispone el presente Reglamento; o no tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia y planos de construcción autorizados para realizar las obras, y;
  - XLI. Cuando la edificación u obras no cumplan con lo establecido en este Reglamento en lo relativo a la prevención de accidentes, incendios, siniestros o riesgos, seguridad, protección, o con lo que sobre esas materias se indicó en la licencia o autorización correspondiente;

#### CAPITULO IV DE LAS SANCIONES

Artículo 329. Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones de este Reglamento son:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Demolición, retiro de instalaciones, restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, reposición de árboles, realización de obras o hechos, según corresponda de acuerdo a la conducta infractora que se sancione;
- IV. Clausura temporal, parcial o definitiva;
- V. Suspensión temporal, parcial o definitiva.



VI. Revocación de las licencias, autorizaciones o permisos y,

VII. Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas (36hrs).

Artículo 330. En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, cuando el infractor no haya dejado de realizar los hechos contrarios a las disposiciones de los ordenamientos antes citados, o no haya efectuado las obras, demoliciones o adecuaciones que le requieran las autoridades con facultades para ello, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

Artículo 331. El cumplimiento de la sanción de la reposición de árboles talados sin autorización, cuando los mismos hayan tenido un diámetro superior a los diez centímetros, se podrán reponer con árboles que como mínimo tengan una altura de un metro con veinte centímetros (1 20mts) y cinco centímetros (5cm) de diámetro, pero cuya suma de diámetros sea igual a la del árbol o árboles talados.

El infractor podrá optar en cubrir la sanción de reposición de arbolado mediante las especies que indique la Secretaría en un cien por ciento (100%), o en un cincuenta por ciento (50%), siendo que el otro cincuenta por ciento (50%) restante será en efectivo equivalente al valor comercial promedio actual al momento de la reposición de los respectivos árboles.

Artículo 332. La amonestación consiste en la conminación por escrito, que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto, cuando aquella realice alguna gestión administrativa o construcción.

La amonestación procederá cuando se trate de actos u omisiones que no tengan consecuencias inmediatas y puedan ser corregidas sin causar daños al Municipio o a terceros.

Artículo 333. Se entiende como multa la imposición de una sanción económica a cargo de uno o varios infractores, con motivo del incumplimiento o violación de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento.

La multa es una sanción independiente de las demás contenidas en este Reglamento y tendrá un rango de cincuenta (50) cuotas de salario mínimo a cuarenta mil (40,000) cuotas de salario mínimo, como máximo, la cual se calificará por la autoridad competente al momento de dictar resolución dentro del procedimiento administrativo.

El pago de una multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, no extingue las demás sanciones ni implica la restauración u obtención de autorizaciones o permisos.

Se entenderá por cuota el salario mínimo vigente en el Municipio al momento de imponerse la sanción.

Artículo 334. Para la aplicación de la sanción consistente en multa señalada en el artículo anterior, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La ocupación del infractor o actividad a la que se dedica (Cuando la misma sea conocida por la autoridad que impone la multa).
- II. Su capacidad económica,
- III. El grado de avance de las obras,
- IV. Si con la infracción u hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del Municipio, y,
- V. La reincidencia del infractor.

Artículo 335. Se entenderá por demolición la acción de destruir por mandato de la autoridad cualquier tipo de construcción que se haya erguido en violación a las disposiciones del presente Reglamento y tendrá como efecto final restaurar el predio a su estado original.

Procederá la imposición de la sanción de demolición de construcciones en los siguientes casos

- I. Cuando el propietario o responsable de un inmueble las realice sin contar con autorización de la Secretaría o del Republicano Ayuntamiento según sea el caso,
- II. Cuando se incumpla con el proyecto autorizado por la autoridad municipal competente.



III Por mandato de alguna autoridad jurisdiccional o por el Republicano Ayuntamiento, cuando así lo fundamente y motive, y.

IV En los demás casos que se señalen en este Reglamento

Artículo 336. Cuando las obras, construcciones o instalaciones que se estén realizando en contravención a alguna disposición de este Reglamento, sean detectadas por la Secretaría, se ordenará la suspensión de esas obras, construcciones o instalaciones hasta en tanto las mismas sean autorizadas por la autoridad competente en la parte que así proceda previa solicitud del propietario o constructor

En aquellos casos en que no proceda la regularización, se ordenará la demolición, el retiro de instalaciones o la restitución de las cosas al estado en que se encontraban, según corresponda.

En cualesquiera de los casos señalados en los dos párrafos anteriores se aplicarán las multas que procedan, y en el caso de la regularización será requisito que estén hayan sido pagadas antes de iniciar las obras o construcciones

Artículo 337. Se entiende por clausura el cierre temporal o definitivo de una obra, edificación o predio que trene como consecuencia impedir que el mismo sea ocupado en cualquier forma legal ya sea por personas o para depositar bienes.

Procederá la imposición de la sanción de la clausura del establecimiento, negociación, empresa o predio en los casos en que así lo señale expresamente alguna disposición de éste Reglamento, y en los siguientes casos

- I Cuando la Secretaría, siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente revoque la licencia de uso de suelo o la licencia de uso de edificación o autorización de realizar obras en el procedimiento de aprobación de un fraccionamiento, desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio, construcciones de cualquier tipo o bien, se ordene a la Secretaría por alguna autoridad que tenga competencia para tal efecto;
- II. Cuando no se cuente con la licencia de uso del suelo, uso de edificación y construcción correspondiente, y.
- III. En los demás casos que se señalen en el presente Reglamento

Artículo 338. Se entiende por suspensión de obras el acto administrativo mediante el cual, la autoridad competente ordena detener, en forma total o parcial, todo tipo de trabajo en una edificación, construcción o predio, hasta en tanto se cuenten con los permisos que procedan según este Reglamento

Procederá la sanción de suspensión de obras en los siguientes casos

- I. Cuando la Secretaría, siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente así lo considere conveniente, para salvaguardar la integridad física de los habitantes de San Pedro Garza García, Nuevo León, o bien se ordene a la Secretaría, por alguna autoridad que tenga competencia para hacerlo,
- II. Cuando teniendo los permisos correspondientes estos no exhiban o contengan errores o alteraciones que presuman su falsedad y.
- III En los demás casos se señale el presente Reglamento.

Artículo 339. Se entenderá por revocación el acto administrativo mediante el cual se deja sin efectos una resolución, permiso o autorización por violaciones al presente Reglamento

Procederá la imposición de la sanción de revocación de las licencias o autorizaciones, según corresponda, en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, y en los siguientes casos

- I Cuando el propietario o poseedor incumpla en dos ocasiones con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en la licencia de uso de suelo, de uso de edificación, de cualquiera de las etapas de un fraccionamiento, régimen de propiedad en condominio, construcciones o en cualquiera de las autorizaciones que emita la Secretaría,
- II Cuando el titular de una licencia de uso de suelo, de uso de edificación o usuario del inmueble no habilite, en el término concedido o antes de iniciar la operación, utilización, actividades o el uso del inmueble, los cajones de estacionamiento que se le indicaron en la resolución o licencia correspondiente.
- III Cuando la Secretaría cumpliendo órdenes del Republicano Ayuntamiento o una autoridad que tenga competencia para tal efecto lo ordene, y.

711



- IV Cuando sea consecuencia de un procedimiento administrativo, en cuyo caso también se ordenará la clausura, suspensión o demolición de obras, según corresponda.

Artículo 340. Se entenderá por arresto administrativo como la privación temporal de la libertad de uno o varios individuos, por violaciones a las disposiciones gubernamentales municipales y en ejercicio de la potestad que le confiere a la autoridad administrativa la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Secretaría procederá a solicitar a las autoridades competentes la aplicación del arresto administrativo hasta por treinta y seis horas (36hrs.) en los casos que así lo señale expresamente alguna disposición de este Reglamento, sin perjuicio de que la autoridad denuncie los hechos si los mismos son constitutivos de un delito, y en los siguientes casos:

- I. Cuando una o varias personas extrañas o ajenas al procedimiento o diligencia de visita de inspección, de ejecución de alguna sanción o medida de seguridad, impida u obstaculice las labores o funciones del inspector, ejecutor o notificador adscrito a la Secretaría, y,
- II. Cuando una o varias personas realice una agresión física o verbal a cualquier funcionario municipal, cuando éste se encuentre en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de que se efectúe la denuncia de hechos si con ellos se comete algún delito.

#### CAPITULO V. DE LA DENUNCIA POPULAR

Artículo 341. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, cambios de uso o destinos del suelo, usos de edificación, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, del Plan o de otras disposiciones de la materia, tendrá derecho a denunciarlo a la Secretaría, para que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso, las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

Artículo 342. Para el ejercicio de la denuncia popular a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito o proporcionar por otra vía los siguientes datos:

- I. Nombre, domicilio, o identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio o edificación donde se realizan las conductas presuntamente infractoras o los datos que permitan su identificación.
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras.
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas.
- V. Deberá presentar los documentos que acrediten que vive en el Municipio y que es vecino, residente o colindante y afectado por los hechos realizados en el predio, en la edificación, negociación, establecimiento u obras en cuestión, y,
- VI. La firma de él o de los denunciantes, y la designación en este último caso de representante común.

Artículo 343. Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior y correrá traslado de la misma al supuesto infractor, para que en el término de diez (10) días hábiles conteste lo que a su derecho convenga, pudiendo allegar los documentos que considere tenga relación con los puntos en disputa.

La Secretaría podrá citar a las partes a una audiencia de aclaraciones y de inspección, cuando se estime necesario de acuerdo con el contenido de la denuncia y la contestación, la cual será desahogada con o sin presencia de las partes, en el caso de que una de ellas o más no asistan, en cuyo caso se perderá el derecho de intervención en la señalada audiencia.

La Secretaría, dentro de los diez (10) días siguientes a la contestación o a la audiencia en su caso, dictará resolución, quedando a salvo los derechos de la parte afectada para promover el o los recursos previstos en el presente Reglamento.



517



TITULO XIV  
RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y  
MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

CAPITULO ÚNICO

Artículo 344. Contra las resoluciones emitidas por las autoridades competentes con motivo de la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento o con motivo de su aplicación, procede el recurso de inconformidad.

Artículo 345. El plazo para interponer el recurso de inconformidad será de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente aquel en que hubiere surtido efecto la notificación de la resolución que se recurre o de aquel en que el interesado tuviere conocimiento de la misma.

Artículo 346. El recurso de inconformidad se presentará ante la Secretaría y será resuelto por el Secretario cuando se trate de actos propios o de una autoridad inferior. Cuando la resolución sea emitida por una autoridad superior deberá de ser turnada a esta para su trámite.

Artículo 347. El recurso de inconformidad, deberá presentarse por escrito y contendrá como mínimo:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige.
- II. El nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones.
- III. El interés legítimo y específico que le asiste al recurrente.
- IV. El acto o resolución que recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo, y la autoridad que lo expidió.
- V. Los artículos del Reglamento que considera que no se respetaron o se dejaron de aplicar.
- VI. Los agravios que se le cause con la resolución recurrida.
- VII. En su caso, copia de la resolución o acto impugnado, y de la notificación correspondiente.
- VIII. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado, y en su caso los documentos justificativos de su personalidad, y.
- IX. La expresión del lugar, fecha y firma del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente o las pruebas documentales ofrecidas, se le apercibirá para que, en un plazo de tres días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 348. El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera del término establecido en el artículo 344 de este Reglamento, y,
- II. Si no está firmado por el o los promoventes.

Artículo 349. Se decretará la improcedencia del recurso

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado, o que ya se hubiese resuelto.
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consumados de un modo irreparable.
- IV. Contra actos consentidos expresa o tácitamente.



- V. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado.
- VI. Se entiende que el acto fue consentido tácitamente cuando se realicen gestiones en que se implique el consentimiento del acto impugnado
- VII. Contra actos de autoridades municipales diversas o del Presidente Municipal o del Republicano Ayuntamiento cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamientos territorial.
- VIII. Contra actos que resuelvan el recurso.
- IX. Cuando no exista el acto impugnado.
- X. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o este no pueda surtir efecto legal o material alguno, y.
- XI. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado o de Autoridades del Poder Judicial Federal

Artículo 350. Procede el sobreseimiento del recurso.

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso, si es representante común se entenderá que se desisten también sus representados;
- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido solo afecte a su persona; y.
- III. Cuando durante el procedimiento aparezca que el acto fue consentido o que fue interpuesto fuera de término

Artículo 351. En el acuerdo en que se admita a trámite el recurso se ordenará traer a la vista el expediente donde se originó la resolución impugnada, a efecto de proceder a estudio de las constancias existentes en el mismo y su posible discordancia con los agravios, documentos y consideraciones jurídicas hechas valer por el recurrente.

Artículo 352. La autoridad que conozca del recurso de inconformidad, deberá resolver en un plazo no mayor a quince (15) días naturales, posteriores al acuerdo que admita el recurso, y podrá ser en cualesquiera de los siguientes sentidos

- I. Confirmar el acto impugnado.
- II. Revocarlo total o parcialmente; y.
- III. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir un nuevo que lo sustituya, cuando el recurso sea resuelto total o parcialmente a favor del recurrente, o para determinados efectos, debiéndose precisar con claridad la forma y términos de su cumplimiento, salvo que se trate de facultades discrecionales.

Artículo 353. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de ese agravio para dictar la resolución

La autoridad podrá corregir los errores que advierta en la cita de los artículos que se consideran violados, siempre y cuando sea correcto el texto del artículo expuesto e invocado en el recurso; se podrá examinar en su conjunto los agravios y demás razonamientos del recurrente a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso

Artículo 354. La autoridad, al estudiar la inconformidad deberá dejar sin efectos legales los actos administrativos cuando advierta una ilegalidad manifiesta, a un cuando los agravios sean insuficientes, siempre y cuando funde debidamente los motivos por los que consideró ilegal el acto, precisando el alcance en la resolución

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse con la misma en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles.

Artículo 355. No se podrán revocar o modificar los actos administrativos en la parte no impugnada por el recurrente, salvo en el caso previsto en el artículo anterior

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta

11



Artículo 356. La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con antelación.

Artículo 357. Los particulares que se sientan agraviados por las resoluciones a las que se refiere este capítulo, podrán optar por promover el recurso de inconformidad o directamente el recurso que proceda conforme la Ley

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

PRIMERO.- El presente REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN, entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, debiéndose hacer su posterior difusión en la Gaceta Municipal

SEGUNDO.- Se Abroga el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990 - 2010, así como el Reglamento Sobre Usos de Suelo y Construcción en la Zona de Montaña del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León

TERCERO.- Continúan vigentes las Licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con antelación a este reglamento, tanto por el Republicano Ayuntamiento como por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal