



Gaceta Municipal

San Pedro Garza García



Publicación Oficial Emitida por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento

N° 108

ORGANO OFICIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. Diciembre del 2008

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO 2006 – 2009
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

EL CIUDADANO LICENCIADO FERNANDO MARGAIN BERLANGA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, A TODOS LOS HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO HAGO SABER:

QUE EL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DIA 24 DE OCTUBRE DEL AÑO 2008, HA TENIDO A BIEN EMITIR EL **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

DICTAMEN

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

Los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación de este Republicano Ayuntamiento estudiamos para dictaminar el texto de la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** tarea que concluida nos permitimos someter a la consideración del Pleno de éste Ayuntamiento para que dicho documento sea sometido a discusión del pleno y pueda ser aprobado. El dictamen se formula en tres apartados o capítulos: Resultandos, Considerandos y Acuerdo.

RESULTANDOS

En la Sesión Ordinaria de este Republicano Ayuntamiento, celebrada con fecha 28 de agosto del año 2007, se acordó dar inicio a la consulta pública respecto a la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 30 días naturales contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Con fecha 31 de agosto del año 2007, apareció publicado en el Periódico Oficial del Estado número 118, el acuerdo mencionado.

Posteriormente, en Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 25 de septiembre del año 2007, se acordó ampliar la consulta de la iniciativa por un plazo de treinta días naturales, con el propósito de abrir la oportunidad para que la población formulara sus comentarios. La extensión del plazo contó a partir del día 1 de octubre del citado año 2007, fecha en que apareció publicado el acuerdo en el Periódico Oficial del Estado número 132.

Adicionalmente, el Republicano Ayuntamiento, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 30 de octubre del año 2007, extendió el término de la consulta de la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por cuarenta y cinco días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, lo que aconteció el día 2 de noviembre del año 2007.

Es importante señalar que en Sesión Ordinaria de fecha 18 de diciembre de 2007, se acordó que los días transcurridos del 20 de diciembre del año 2007 al 6 de enero del año 2008, fueran declarados inhábiles para los efectos del computo del término de la consulta de la iniciativa que nos ocupa.

La Comisión de Gobierno y Reglamentación asistida por los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano llevaron a cabo un arduo trabajo en el estudio del citado Reglamento de Zonificación, que dio como resultado esta propuesta reglamentaria.

El texto integro del documento se anexa al presente dictamen, debidamente firmado por los integrantes de esta Comisión de Gobierno y Reglamentación de este órgano colegiado.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. La Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tienen competencia para estudiar y dictaminar lo referente a la **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, atento lo dispuesto por los artículos 58, 60 fracción I, 61 fracción I numerales 1 y 3, 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** materia del presente dictamen, cumple con los requisitos establecidos por los artículos 160, 162 fracciones III, IV, V y VI, 166 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX y 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal y con las disposiciones contenidas en los artículos los artículos 208 y 209 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO. Que de conformidad con lo establecido por los diversos artículos 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 fracción II, inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 161 y 165 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, este Republicano Ayuntamiento tiene atribuciones para expedir el Reglamento respecto al cual se dictamina.

CUARTO. Este nuevo ordenamiento que se propone a este Órgano Colegiado comprende un total de doscientos sesenta y cinco artículos y cinco transitorios, los cuales están distribuidos en doce Títulos, consistentes en: Título I Disposiciones Generales; Capítulo Único, Título II 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 Grados de Compatibilidad de los Usos Permitidos en cada Zona; Título III Normas de Control de Densidad y Lineamientos, Capítulo I Zonas Habitacionales, Capítulo II Zona Comercial, de Servicios o Mixtos, Capítulo III Zona Industrial y otras Zonas Secundarias, Capítulo IV Normas de Estacionamiento, Título IV Prevención de Siniestros y Riesgos, Capítulo I Riesgos Geológicos, Capítulo II Riesgos Hidrometeorológicos, Capítulo III Riesgos Químico-Tecnológicos, Título V Transferencia de Derechos Urbanísticos, Capítulo Único Transferencia de Derechos de Fraccionamientos, Título VI Impacto Ambiental, Capítulo Único; Título VII Normas de Diseño Urbano e Ingeniería Vial, Capítulo I Vialidad, Capítulo II Estudios de Impacto Vial, Capítulo III Infraestructura, Capítulo IV Elementos Urbanos y Lineamientos para el Acceso 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, Título VIII De las Licencias y Autorizaciones de Desarrollo Urbano, Capítulo I Licencias de Desarrollo Urbano, Capítulo II Licencias de Uso de Suelo, Cambios de Uso de Suelo y Cambio de Densidad, Capítulo III Licencia Uso de Edificación, Capítulo IV Licencia de Construcción, Capítulo V Autorización de Fraccionamiento y Urbanización, Capítulo VI Alineamiento Vial y Asignación de número oficial, Capítulo VII Autorización de Subdivisión, Fusión, Parcelación y Relotificación, Título IX De los Peritos Urbanos; Capítulo Único; Título X Patrimonio Cultural Público, Capítulo Único; Título XI Medidas de Seguridad, Infracciones, Sanciones, Inspección y Vigilancia y Procedimiento Administrativo, Capítulo I Medidas de Seguridad, Capítulo II De las Infracciones, Capítulo III De las Sanciones, Capítulo IV Inspección y Vigilancia, Capítulo V del Inicio del Procedimiento Administrativo, Capítulo VI De la Denuncia Ciudadana y Título XII Medios de Defensa de los Particulares, Capítulo Único y artículos Transitorios.

Es de señalarse que cada Título queda distribuido de la manera en que se precisó en el párrafo anterior, así mismo, queda establecidas las formas de integración, operación, acciones de inspección y vigilancia, sanciones, medios de defensa, permitiendo con ello una mejor prescripción del funcionamiento de la administración en materia de desarrollo urbano.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

SEGUNDO. El **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** iniciará su vigencia quince días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO. El Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, quedará abrogado al iniciar su vigencia el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

CUARTO. El **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y publicarse en la página de Internet del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con dirección electrónica www.sanpedro.gob.mx. (Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo Para el Municipio de san Pedro Garza García N.L.) y para su difusión en la Gaceta Municipal.

QUINTO. El **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, deberán mantenerse para su consulta permanente en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y en las oficinas de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

SEXTO. Gírense instrucciones a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para que envíe el presente acuerdo y el **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, al Periódico Oficial del Estado para su publicación.

SÉPTIMO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para el cumplimiento de este acuerdo.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de octubre del año 2008
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN

RUBRICA

LIC. CECILIA CAROLINA RODRÍGUEZ VALDEZ
PRESIDENTA

RUBRICA

LIC. ENRIQUE E. GARCÍA DE LA GARZA
SECRETARIO

RUBRICA

LIC. ANA MARÍA SCHWARZ GARCÍA
VOCAL

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL DESPACHO DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN A LOS 24-VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 2008-DOS MIL OCHO.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO UNICO

TÍTULO II
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
GRADOS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PERMITIDOS EN CADA ZONA

TÍTULO III
NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD Y LINEAMIENTOS

CAPÍTULO I
ZONAS HABITACIONALES

CAPÍTULO II
ZONA COMERCIAL DE SERVICIOS O MIXTOS

CAPITULO III
ZONA INDUSTRIAL Y OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

CAPÍTULO IV
NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

TÍTULO IV
PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS

CAPÍTULO I
RIESGOS GEOLÓGICOS

CAPÍTULO II
[RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS](#)

CAPÍTULO III
RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

TÍTULO V
TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS
CAPÍTULO ÚNICO
TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO

TÍTULO VI
IMPACTO AMBIENTAL
CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO VII
NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL
CAPÍTULO I
VIALIDAD

CAPÍTULO II
ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

CAPÍTULO III
INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO IV
ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO
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

TÍTULO VIII
DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO II
LICENCIAS DE USO DE SUELO, CAMBIOS DE USOS DE SUELO
Y CAMBIO DE DENSIDAD

CAPÍTULO III
LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO IV
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO V
AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO VI
ALINEAMIENTO VIAL Y
ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

CAPÍTULO VII
AUTORIZACION DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN,
PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN

TÍTULO IX
DE LOS PERITOS URBANOS
CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO X
PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO
CAPÍTULO ÚNICO

TÍTULO XI
MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCION, VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I
MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO II
DE LAS INFRACCIONES

CAPITULO III
DE LAS SANCIONES

CAPITULO IV
INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPITULO V
DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPITULO VI
DE LA DENUNCIA CIUDADANA

TITULO XII
CAPÍTULO ÚNICO
MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULOS TRANSITORI
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO UNICO

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social, al tener por objeto el conjunto de normas conforme a las cuales el gobierno y 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 y serán aplicables en las áreas que se ubican debajo de la cota 800 metros sobre el nivel del mar en la Sierra Madre Oriental y por debajo de la cota 700 metros sobre el nivel del mar en el Cerro de las Mitras.

Artículo 2.- En lo no previsto en este Reglamento se aplicarán supletoriamente: las leyes y planes federales, estatales y municipales en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, ecología, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Nuevo León, el Código Civil del Estado de Nuevo León y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

Artículo 3.- La aplicación del presente Reglamento corresponde a las autoridades municipales conforme a las atribuciones que tengan conferidas en las Leyes y Reglamentos.

Artículo 4.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Alineamiento:** Es la delimitación señalada gráficamente por la autoridad sobre el plano de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento de instalaciones o servicios públicos y que el propietario o poseedor está obligado a dejar libre de construcción.
- II. **Alineamiento Vial:** Es el espacio de la vía pública existente establecida, ya sea de hecho o mediante una autorización oficial o bien la prevista en un Plan o proyecto aprobados y, que determina el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes con respecto a una vía pública;
- III. **Altura de cualquier obra o construcción;** será la que resulte de verificar la medida vertical desde cualquier punto del suelo natural, en su estado original, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo o bien de la obra, medida en cada uno de sus puntos de desplante. Para las edificaciones con techos o losas inclinados la altura se considerará al medirla desde el punto de desplante hasta la parte inferior y exterior de la losa o techo, siempre y cuando dicha losa o techo presente una inclinación con pendientes iguales o menores a un 30 %-treinta por ciento; en caso de techo con mayor grado de pendiente la altura se cuantificará hasta el punto más alto del techo o losa;
- IV. **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco tenga un diámetro en su sección transversal superior de cinco centímetros, medido a una altura de un metro veinte centímetros sobre el nivel del suelo;
- V. **Área Urbanizada:** superficie de suelo ubicada dentro de los centros de población que desempeñe una función de habitación, producción, comercio o algún otro tipo de servicio comunitario, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que aún no estando edificadas han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública, recolección de basura;
- VI. **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, Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial Municipal vigente;
- VII. **Barda:** Es aquella obra, construcción o material que sirve para encerrar un área o delimitar físicamente un lote o predio, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, mas que las de su propio peso;
- VIII. **Capa o Cobertura 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;
- IX. **Casa Habitación:** Es una edificación construída en un lote o predio, que tiene como uso el alojamiento permanente de personas;
- X. **Casa de Asistencia:** Es aquella casa habitación, donde mediante una pensión o contraprestación, cualquiera que sea su denominación se da alojamiento temporal a personas, con o sin servicio de alimentos, o servicios complementarios de lavado de ropa, en la que la preparación y consumo de alimentos serían prestados en las áreas comunes de la casa, debiendo habitar el inmueble sus propietarios;

- XI. **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drene 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 retorno de máxima lluvia de cincuenta años y medido el caudal en litros por segundo;
- XII. **Clausura:** Acto administrativo mediante la cual la Autoridad ordena la interrupción de actividades de los establecimientos;
- XIII. **Coefficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización entre la superficie total del lote o predio por cien;
- $$CAV = \frac{\text{Superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$
- XIV. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie del desplante entre la superficie total de lote o predio multiplicado por cien:
- $$COS = \frac{\text{Superficie desplante (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total predio (m}^2\text{)}} \times 100 = \%$$
- XV. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico expresado en porcentaje que resulte de dividir la superficie total a construir entre la superficie total o del lote o predio:
- $$CUS = \frac{\text{Superficie total construcción (m}^2\text{)}}{\text{Superficie total del predio (m}^2\text{)}}$$
- XVI. **Corte de Suelo:** La remoción de tierra que modifica la configuración natural del suelo;
- XVII. **Densidad Habitacional:** Es el número máximo permisible de viviendas por hectárea, la cual puede ser bruta o neta:
- Densidad Bruta:** Se obtiene de la operación matemática de dividir la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea entre el área total del lote o predio que se describen en el Plan vigente y se aplican para las áreas de crecimiento urbanizables.
 - 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, se aplica para las áreas ubicadas en el área urbana o urbanizada.
- XVIII. **Edificación con varias funciones:** Aquella en la cual existan o puedan existir dos o mas funciones específicas en los términos de la Ley y de éste Reglamento;
- XIX. **Función:** Clasificación de los usos y destinos del suelo según la Ley;
- XX. **Impacto Vial:** Efecto producido por la modificación de los movimientos o flujos vehiculares en la vialidad de una determinada zona causado por la realización de una construcción o por el uso de una edificación o del desarrollo de un nuevo fraccionamiento o desarrollo inmobiliario;
- XXI. **IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- XXII. **Industria:** Edificación en la cual se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados en artículos cualitativamente diferentes. Para efectos de desarrollo urbano la industria se clasifica en:
- Edificaciones complementarias a la industria:** Aquellas que funcionan como oficinas, comedores, vestidores, baños, estacionamientos, centros deportivos, centros recreativos, salones de eventos, auditorios y otros similares;
 - Industria pesada:** Aquella que emplea equipo de transporte de carga con capacidad mayor a 30 toneladas, puede generar y emitir al exterior humos, gases, olores, polvos, ruido, vibraciones, explosiones, calor, destellos de luz dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes;

- c. **Industria mediana:** Aquella que emplea equipo de transporte de carga con capacidad de 3 y hasta 30 toneladas, puede generar y emitir al exterior humos, gases, olores, polvos, ruido, vibraciones, explosiones, calor, destellos de luz dentro de los límites de las Normas Oficiales Mexicanas vigentes;
- d. **Industria ligera:** Aquella que emplea equipo de transporte de carga con capacidad de 1 hasta de 3 toneladas, no genera ni emite al exterior humos, gases, olores, polvos, ruido, vibraciones, explosiones, calor, destellos de luz; y
- e. **Micro industria:** Aquella que emplea equipo de transporte de carga con capacidad menor a 1 tonelada de carga, no genera ni emite al exterior humos, gases, olores, polvos, ruido, vibraciones, explosiones, calor o destellos de luz.

- XXIII. **Ley:** Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- XXIV. **Licencia:** Documento expedido por la autoridad municipal competente que autoriza la realización de una construcción, el uso de suelo de un inmueble o el uso de una edificación;
- XXV. **Losa Jardín:** Elemento constructivo soportado por una estructura, que hará la función de área verde, cuyo fin es evitar muros de contención y rellenos;
- XXVI. **Lote:** Superficie de terreno ubicado en zona urbanizada;
- XXVII. **Lote Promedio.** Es aquel que se obtiene de sumar las áreas o superficies de los lotes o predios ubicados en un área de cien metros de radio, medida a partir del punto medio del frente del predio o lote, dividiendo el resultado de esta suma entre la cantidad de lotes o predios que se encontraron en el radio de cien metros;
- XXVIII. **Manejo de Aguas Pluviales:** Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales. Estas acciones se clasifican en:
- a. Obras en cauces naturales que comprenden cañadas, arroyos y ríos;
 - b. Colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona que comprenda a uno o 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.
- XXIX. **Maquinaria Pesada:** Cualquier tipo de aparato mecánico fijo o móvil con peso superior a siete mil kilogramos;
- XXX. **Mobiliario Urbano:** Elementos de servicio para la comunidad que se ubican en áreas del dominio público;
- XXXI. **Municipio:** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- XXXII. **Muro de Contención:** Construcción o estructura que evita el movimiento de estratos de suelo y su erosión;
- XXXIII. **Número Oficial:** Es el que la Secretaría asigna a un lote, predio o edificación.
- XXXIV. **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;
- XXXV. **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;
- | | |
|--------------------|----------|
| a. Hasta el 15 % | amarillo |
| b. 16% - 30% | café |
| c. 31% - 45% | naranja |
| d. 46% en adelante | rojo |
- XXXVI. **Plan:** Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2024;
- XXXVII. **Planes:** Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio;
- XXXVIII. **Polígono Loma Larga:** Es el área del terreno, lotes o predios, que quedan comprendidos en la resolución de fecha 20 de enero de 1995, en el expediente administrativo 62/95, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, que se complementa con los planos y estudios de pendientes topográficas que se indican en dicha resolución;
- XXXIX. **Polígono Valle Oriente:** Es el área del terreno que se describe en la resolución de fecha 29 de julio de 1993, en el expediente administrativo 1120/93, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado;

- XL. **Pretil:** Elemento constructivo que se encuentra en la parte superior de la losa cuyo fin es retener las pendientes construídas para canalizar el agua hacia el exterior;
- XLI. **Rampa:** Plano inclinado que une 2 superficies horizontales con diferente nivel;
- XLII. **Rasantes:** Línea que define el desmante o terraplén de una obra, designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;
- XLIII. **Receptor:** Persona interesada en recibir los derechos de desarrollo de un fraccionamiento;
- XLIV. **Red Geodésica Municipal:** Conjunto de puntos situados sobre el terreno, 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;
- XLV. **Reglamento:** El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- XLVI. **Regularización de Uso de Edificación y de Construcción:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad competente autoriza, mediante la expedición de la licencia correspondiente, una construcción ya existente o el uso de una edificación iniciada sin haber obtenido previamente la licencia;
- XLVII. **Reincidente:** Quien incurra en reiteración de conductas constitutivas de infracción a este Reglamento, será considerado reincidente;
- XLVIII. **Remetimiento Mínimo:** La franja mínima perimetral de terreno que deberá quedar libre de edificación en un lote o predio, contada a partir de su límite de colindancia. Esta podrá ser frontal, lateral o posterior, según lo determine este Reglamento;
- XLIX. **Riesgo Geológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por las acciones y movimientos violentos de la corteza terrestre;
- L. **Riesgo Hidrometeorológico:** Es la probabilidad de que se produzca un daño originado por la acción violenta de los agentes atmosféricos;
- LI. **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;
- LII. **SCT:** Secretaría de Comunicaciones y Transporte;
- LIII. **Secretaría:** Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- LIV. **Señalamiento:** Información gráfica que permite la identificación y el mejor uso de un espacio o área;
- LV. **Suspensión:** Sanción aplicada por la autoridad municipal competente para impedir la realización de obras o construcciones, colocando sellos o símbolos correspondientes;
- LVI. **Transmisor:** Persona interesada en ceder los derechos de un fraccionamiento;
- LVII. **Uso de Edificación:** Fin particular al que podrá dedicarse una edificación;
- LVIII. **Uso del Suelo:** Fin particular al que podrá dedicarse un lote o predio según el Plan;
- LIX. **Uso de Suelo Predominante.** Ocupación o uso actual o previsto de más del sesenta por ciento del área neta de la zona, sin incluir la validez según el Plan.
- LX. **Uso del Suelo Habitacional:** Fin particular al que podrá dedicarse un predio o un lote según el Plan o la Autoridad Municipal en los términos de la Ley para edificar vivienda, que puede tener las siguientes Funciones:
- a. **Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar:** Dos o mas viviendas por lote o predio; y,
 - b. **Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar:** Una vivienda por lote o predio;
- LXI. **Zona Comercial:** Zona señalada en el Plan con uso de suelo predominante comercial; y

- LXII. **Zona de Preservación Ecológica o Natural:** Zona no urbanizable señalada en el Plan que deberá mantenerse en estado natural.

TÍTULO II NORMAS GENERALES DE SUELO

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 5.- El suelo en el municipio se podrá clasificar e identificar en el Plan, de la manera siguiente:

- I. **Áreas urbanas o urbanizadas:** Estas áreas podrán ser objeto de acciones de crecimiento, conservación o mejoramiento.
- II. **Áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano:** Son las áreas previstas para ser urbanizadas y alojar el crecimiento de la población y sus actividades. Estas áreas deben cumplir con las siguientes características:
 - a. Tener pendiente del suelo menor al 45%, excepto en los terrenos que tengan derechos adquiridos;
 - b. Deberá estar fuera del área natural protegida decretada por la Federación o el Estado;
 - c. No tener algún tipo de relleno artificial no consolidado;
 - d. No constituir en cauces de arroyos, cañadas o ríos;
 - e. No estar dentro de una zona de riesgo en los términos del Atlas de Riesgo, salvo que los estudios técnicos o peritajes determinen que se pueden urbanizar estas zonas y que se cumpla con los lineamientos establecidos en los citados estudios o peritajes;
 - f. No ser suelos expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos o con alto contenido de materia orgánica; y
 - g. No ser inundables, ya sea por causas naturales o por la acción humana.
- III. **Áreas no urbanizables por causa de preservación natural:** 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, la protección al ambiente y desarrollo sustentable de conformidad con lo que establecen las leyes federales y estatales en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente y comprende los siguientes lugares:
 - a. Parque Nacional "Cumbres de Monterrey",
 - b. Parque Ecológico Chipinque;
 - c. Zona de preservación natural Cerro de las Mitras;
 - d. Tener pendiente del suelo mayor al cuarenta y cuatro por ciento;
 - e. Los que constituyen cauces de arroyos, cañadas o ríos; y
 - f. Aquellas que el Republicano Ayuntamiento así lo determine.
- IV. **Áreas no urbanizables por ubicarse en Zona de Riesgo:** Son aquellas áreas que por presentar riesgos de tipo geológico, hidrológico, geo-hidrológico o cualquier otro que determine la autoridad municipal competente, previo dictamen de especialistas en la materia, puedan generar peligro para las personas, las edificaciones o el libre tránsito vehicular o peatonal, salvo que los estudios técnicos o peritajes determinen que se pueden urbanizar estas zonas y que se cumpla con los lineamientos establecidos en los citados estudios o peritajes;

En cada una de las áreas mencionadas anteriormente, se podrán indicar también, en su caso, la clasificación del suelo que se señala en el Artículo 6.

Artículo 6.- En el Plan o en los planes parciales, además de la zonificación primaria o clasificación del suelo de áreas y predios que se menciona en el artículo 5, se podrá indicar en lo conducente lo siguiente:

- I. **Alineamiento;**
- II. **Áreas de mejoramiento o fomento:** Son áreas en las que se pretenden realizar habilitación mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano; rehabilitación mediante cambio de uso de suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de la población o en la intensidad de uso de suelo, es decir, la construcción de vivienda en condominio, en departamentos o mediante la subdivisión de lotes existentes, de conformidad con este Reglamento, cambio o ampliación en las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, red de construcción total o parcial; renovación mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos;
- III. **Áreas de conservación:** Son áreas urbanizadas en las cuales se pretenden realizar obras y acciones para conservar en buen estado físico, en adecuadas condiciones de seguridad, mantener el buen aspecto que contribuya a la imagen urbana del sitio, utilizando preferentemente dichas áreas o edificaciones con los usos originales o compatibles con ellos y con los alrededores inmediatos;

- IV. **Áreas de protección patrimonial:** Son aquellas áreas de conservación cuyas características o valores naturales, históricos, culturales, arquitectónicos o urbanos forman el patrimonio histórico-cultural del Municipio, y se subdividen en:
- 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); y
 - Áreas de protección del patrimonio cultural: Son áreas en las que se localizan inmuebles no catalogados por el INAH pero de interés del Municipio.
- V. **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;
- VI. **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;
- VII. **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** se refiere a gasoductos y similares, gasolineras, 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;
- VIII. **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;
- IX. **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, de acuerdo a las normas o especificaciones de Servicios de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., de Monterrey, con el objetivo de permitir su mantenimiento o reparación;
- X. **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, de acuerdo a las normas o especificaciones de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., de Monterrey, con el objetivo de permitir el mantenimiento o reparación;
- XI. **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 el objetivo de permitir el mantenimiento o reparaciones al personal que determine la autoridad municipal;
- XII. **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, de acuerdo a las normas o especificaciones de Comisión Federal de Electricidad y las Normas Oficiales Mexicanas, con objeto de proteger del peligro a la población y de permitir el mantenimiento o reparación; y,
- XIII. **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.

Artículo 7.- En los planes a que se refiere el artículo anterior, además, se deberán indicar las acciones a realizar, en su caso, por los propietarios del suelo y de las edificaciones, así como por las autoridades municipales responsables del desarrollo urbano, del equipamiento urbano público, de la infraestructura y de los servicios públicos.

CAPÍTULO II UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 8.- La utilización predominante del suelo en las áreas urbanas y urbanizables para el crecimiento urbano será aquella que se permita de conformidad con las normas de zonificación, usos, destinos, densidades y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan, en este Reglamento y en el Plan o en los planes de Desarrollo Urbano del municipio.

Artículo 9.- La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables por causas de prevención de riesgos, será solo aquella necesaria 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 estudios requeridos por la Ley y este Reglamento.

Artículo 10.- El uso del suelo en las áreas no urbanizables por causa de preservación natural será aquella que conserve y mejore el medio ambiente contribuyendo al sostenimiento de la calidad ambiental del municipio y, en su caso a la recreación de la población.

CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 11.- Para efectos de la administración y control del desarrollo urbano, el Municipio tendrá la zonificación primaria siguiente:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para crecimiento urbano o urbanizables;
- III. Áreas no urbanizables por causa de preservación natural; y,
- IV. Áreas no urbanizables por prevención de riesgos.

La zonificación primaria deberá delimitarse gráficamente con su clave y simbología correspondiente en el Plan y en los Planes en lo conducente.

Artículo 12.- Las zonas primarias tendrán las zonas secundarias que se requieran y se delimitarán gráficamente en el Plan o en los Planes, identificándolas con su clave y simbología correspondiente.

CAPÍTULO IV ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 13.- La zonificación secundaria es la división del territorio municipal en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas.

Artículo 14.- La zonificación secundaria deberá establecerse gráficamente en el o los planos necesarios que integren el Plan o en los Planes con uso o destino predominante en cada zona.

Artículo 15.- 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 predomina el uso de suelo habitacional y donde podrá construirse 1 vivienda por lote o predio, según las densidades que se determinen en el Plan;
- b. **Habitacional multifamiliar:** Zona en la que predominan el uso de suelo habitacional y donde podrán construirse 2 ó más viviendas por lote o predio, según las densidades que se determinen en el Plan;
- c. **Comercial:** Zona en la que predominan los lotes o predios con uso de suelo Comercial, con o sin edificaciones, en las cuales se permitirá la práctica de actividades de comercio;
- d. **Servicios:** Zona en la que predominan los lotes o predios con uso de suelo Servicios, con o sin edificaciones en las cuales se permitirá la práctica de actividades de prestación o intercambio de servicios;
- e. **Industrial:** Zona en la que predominan los lotes o predios con uso de suelo Industrial con o sin edificaciones en las que se realicen actividades de producción o transformación de productos diversos;
- f. **Espacio Abierto y Área Verde:** Zona en la que predominan los predios o lotes con uso del suelo para parques, viveros o campos de golf; y,
- g. **Mixtos:** Zona en la que se mezclan 2 o más usos.

II Según los destinos del suelo:

- a. **Espacio abierto:** Zona en la que predominan los predios de propiedad pública, libres de construcciones, o que éstas ocupan menos del 20% del área total del predio y que pueden o no tener vegetación natural o inducida;
- b. **Área verde pública:** Zona en la que predominan predios de propiedad pública con hasta el 60% del área total del predio con vegetación natural o inducida y hasta el 40% con andadores, banquetas y construcciones;
- c. **Equipamiento urbano:** Zona en la que predominan predios de propiedad pública con edificaciones del Sector Público Federal, Estatal, Municipal, Paraestatal o Descentralizado;
- d. **Vialidad:** Superficie de suelo destinado al tránsito público y sus obras complementarias;
- e. **Vías férreas:** Superficie de suelo destinado al tránsito del ferrocarril, que comprende el derecho de vía y las áreas de restricción que señala la Ley correspondiente; e,
- f. **Infraestructura:** Superficie de suelo destinada a albergar las redes de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, gasoductos, oleoductos y sus correspondientes obras complementarias.

Artículo 16.- La zona no urbanizable por causa de preservación natural podrá dividirse en las siguientes zonas secundarias:

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

Artículo 17.- La zona no urbanizable por causa de preservación natural podrá tener la zona secundaria Forestal.

Artículo 18.- La zona no urbanizable por prevención de riesgos no tendrá zonas secundarias.

Artículo 19.- La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en los planos del Plan o de los Planes se ajustará, según el caso, a lo siguiente:

- I. Los límites territoriales del Municipio;
- II. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- III. El derecho de vía de las vías del 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 20.- Cuando un lote o predio sea dividido por los límites de una o más zonas secundarias, el propietario o poseedor 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 21.- Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones 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 éstos.

Artículo 22.- En las zonas comerciales y de servicios que se determinen en el Plan, en determinados tramos de calles o avenidas se permitirá, además, el uso habitacional unifamiliar y multifamiliar de conformidad con la densidad que se establezca en este Reglamento.

Artículo 23.- En las zonas secundarias podrán existir usos y destinos del suelo diferentes al uso predominante, que se indicarán como permitidos, compatibles o condicionados en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo o en el Plan y, además cumplan con las disposiciones de este Reglamento en materia de impacto vial e impacto ambiental.

CAPÍTULO V USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 24.- La clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como prohibido.

Artículo 25.- Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos en cada zona secundaria deberán indicarse en el Plan mediante una Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

Artículo 26.- Los lotes o predios y edificaciones con usos y destinos del suelo permitidos y condicionados en las zonas secundarias que se indiquen en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan deberán cumplir con las normas de estacionamiento y demás aplicables de este Reglamento.

Artículo 27.- El incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos en la autorización de uso del suelo, faculta a la autoridad municipal a aplicar las sanciones correspondientes conforme al procedimiento indicado en este Reglamento.

CAPÍTULO VI GRADOS DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PERMITIDOS EN CADA ZONA

Artículo 28.- De conformidad con los artículos 114 y 209, fracción V de la Ley, los grados de compatibilidad de los usos del suelo permitidos en cada zona secundaria del municipio será:

- a. **Condicionados:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan u especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de compatibilidad, que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que en su defecto fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de esta puedan permitirse en las zonas respectivas, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; y,

- b. **Compatibles:** Son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona.

Artículo 29.- Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan, también se consideran prohibidos los siguientes: casas de apuestas, cabarets, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, salas de masajes terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación.

**TÍTULO III
NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD Y LINEAMIENTOS
CAPÍTULO I
ZONAS HABITACIONALES**

Artículo 30.- La superficie mínima de los lotes para la vivienda unifamiliar y multifamiliar deberá ser la siguiente:

- I. Las que se hayan indicado en la autorización del fraccionamiento, colonia o condominio;
- II. Las que se hayan autorizado al subdividir o fusionar dos o más lotes o al relotificar una manzana;
- III. Las existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción; y,
- IV. Las establecidas en el Plan para las áreas urbanas.

El frente mínimo de los lotes para la vivienda unifamiliar y multifamiliar no debe ser menor a los 6 metros que establece el artículo 150, fracción I, de la Ley.

Artículo 31.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones destinadas a uso habitacional deben ser las siguientes:

- I. Vivienda unifamiliar según el tamaño del lote o predio, conforme a lo siguiente:

TAMAÑO DE LOTE O PREDIO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Hasta de 1,200 m ²	10 metros
Mayores de 1,200 y hasta 2,500 m ²	12 metros
Mayores de 2,500 m ²	14 metros

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes entre el 20% y 30%, se podrán hacer excepciones a estas normas en algunos puntos del proyecto de la construcción, siempre y cuando no rebase el 20% de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

Las ampliaciones así como las regularizaciones de construcciones ubicadas en lotes o predios en las zonas H1 al H4 de acuerdo al Plan podrán tener una altura máxima de 16 metros.

- II. Vivienda multifamiliar: tendrá una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo Habitacional Unifamiliar.

Artículo 32.- No se aplica lo dispuesto en el artículo 31, en los lotes o predios que tengan una pendiente natural entre el 30% y 45%, en estos casos las construcciones no deberán tener una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. En los demás puntos del desplante de la edificación, su altura máxima no deberá exceder de 10 metros ni sobrepasar los 4.50 metros señalados para el punto más alto del lote o predio.

Artículo 33.- 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, tanques de agua, pretilas hasta 1.20 metro de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales.

Artículo 34.- Las bardas divisorias del predio podrán tener una altura máxima de 4 metros a partir del nivel de desplante.

Artículo 35.- Los muros de contención no deberán tener una altura superior a los 4 metros a partir del nivel de desplante, debiendo presentar la memoria de cálculo constructivo.

No se permitirán cortes de suelo mayores a 4 metros de altura, todo corte deberá protegerse con muro de contención u obras de estabilización, con excepción de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación, cuya altura se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

Artículo 36.- Las edificaciones habitacionales deberán respetar los lineamientos siguientes:

- I. Alineamiento vial, correspondiente al lote o predio;
- II. Remetimiento mínimo frontal del 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de los siguientes casos:
 - a. Tratándose de vivienda unifamiliar los lotes o predios que se encuentren en zonas de H1 hasta H4 que señala el Plan, así como aquellos en que las 2 viviendas colindantes no tengan este remetimiento;
 - b. Las cocheras en las viviendas, ni las construcciones sobre ellas; lo mismo se aplicará en las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados y los pórticos de acceso; y,
 - c. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.
- III. Remetimiento mínimo posterior:
 - a. Tratándose de vivienda unifamiliar donde los lotes o predios que se encuentren en zonas de H1 hasta H4 que señala el Plan, no tendrán este remetimiento;
 - b. Dos metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar
 - c. Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, en el caso de la vivienda multifamiliar que colinde con vivienda unifamiliar;
 - d. Ninguno en el caso de la vivienda multifamiliar que colinda con usos de suelo comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura; y,
 - e. No se exigirá remetimiento posterior en los sótanos.

Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, se tomará en consideración cada línea de la colindancia para establecer este remetimiento. Se exceptúan de lo anterior los vestidores, baños, palapas con altura máxima de 4 metros y cocheras cuando sean construcciones de un solo nivel.

- IV. Remetimiento mínimo lateral:
 - a. En el caso de lotes o predios con usos de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, cuyo frente sea hasta de 7 metros, no se exigirá ningún remetimiento;
 - b. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de un metro;
 - c. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor;
 - d. En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro;
 - e. En vivienda multifamiliar de más de 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor; y,
 - f. En vivienda unifamiliar en lotes o predios que se encuentren en zonas de H1 hasta H4 que señala el Plan, no se exigirá este remetimiento;

Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad al mes de junio del año 1994, deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, en el caso de que se realice la demolición total o parcial de la edificación y la construcción de obra nueva.

Artículo 37.- De conformidad con la Ley, para las zonas habitacionales en las áreas de crecimiento urbanizables se podrán establecer en el Plan algunas de las siguientes densidades:

- I. Densidad Tipo A: hasta 1 vivienda por hectárea;
- II. Densidad Tipo B: hasta 5 viviendas por hectárea;
- III. Densidad Tipo C: hasta 15 viviendas por hectárea;
- IV. Densidad Tipo D: hasta 30 viviendas por hectárea;
- V. Densidad Tipo E: hasta 45 viviendas por hectárea;
- VI. Densidad Tipo F: hasta 60 viviendas por hectárea;
- VII. Densidad Tipo G: hasta 90 viviendas por hectárea;

- VIII. Densidad Tipo H: hasta 120 viviendas por hectárea; y,
IX. Densidad Tipo I: más de 120 veinte viviendas por hectárea.

Artículo 38.- En las áreas urbanas que se indican en el Plan, se podrán establecer algunas de las siguientes densidades de población, por lo que la superficie mínima del lote o predio habitacional unifamiliar en las zonas habitacionales unifamiliares, deberán ser las que a continuación se indican para cada tipo de densidad:

Tipo de densidad:	Superficie mínima de lote:
I. Tipo H1:	50 m ² ;
II. Tipo H2:	66 m ² ;
III. Tipo H3:	85 m ² ;
IV. Tipo H4:	100 m ² ;
V. Tipo H5:	135 m ² ;
VI. Tipo H6:	150 m ² ;
VII. Tipo H7:	200 m ² ;
VIII. Tipo H8:	250 m ² ;
IX. Tipo H9:	300 m ² ;
X. Tipo H10:	400 m ² ;
XI. Tipo H11:	500 m ² ;
XII. Tipo H12:	600 m ² ;
XIII. Tipo H13:	800 m ² ;
XIV. Tipo H14:	1,000 m ² ;
XV. Tipo H15:	1,200 m ² ;
XVI. Tipo H16:	2,000 m ² ;
XVII. Tipo H17:	4,000 m ² ;
XVIII. Tipo H18:	6,000 m ² ;
XIX. Tipo H19:	8,000 m ² ; y,
XX. Tipo H20:	10,000 m ² .

Artículo 39.- En las áreas urbanas que se indican en el Plan, la superficie mínima del lote o predio habitacional multifamiliar en las zonas habitacionales multifamiliares podrán ser algunas de las siguientes:

- I. Tipo HM1: será de 50 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- II. Tipo HM2: será de 66 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- III. Tipo HM3: será de 85 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- IV. Tipo HM4: será de 100 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- V. Tipo HM5: será de 135 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- VI. Tipo HM6: será de 150 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- VII. Tipo HM7: será de 200 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- VIII. Tipo HM8: será de 250 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;
- IX. Tipo HM9: será de 300 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda; y,
- X. Tipo HM10: será de 400 m² de superficie de terreno por unidad de vivienda;

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar o departamentos que se permiten en una zona habitacional multifamiliar será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, según se indica en el Plan vigente. La fracción resultante de dicha operación que sea igual a 0.5 (cero punto cinco) unidad de vivienda ó mayor se considerará como una unidad de vivienda más.

Artículo 40.- En las áreas urbanas que se indican en el Plan como zonas habitacionales multifamiliares se podrán construir viviendas multifamiliares o departamentos de conformidad con la siguiente densidad, sin que se cuantifiquen las áreas comunes, en el caso de tratarse de régimen de propiedad en condominio:

- I. La zona habitacional multifamiliar Calzada del Valle Alberto Santos González Poniente tiene una densidad neta máxima de 135 m² de terreno por unidad de vivienda en el tramo de la Avenida Humberto Lobo a la Avenida Calzada San Pedro, con excepción de los lotes o predios que den frente a las Avenidas Humberto Lobo y Calzada San Pedro;
- II. La zona habitacional multifamiliar Alfonso Reyes tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda en dos tramos; el primero a la altura de la calle Allende hasta la calle Ticomán únicamente en la acera norte, así mismo en sus dos aceras desde la calle Ticomán hasta la calle Hernán Cortes; también comprende desde la calle Plutarco Elías Calles hasta la calle Sierra Azul en sus dos aceras, así mismo, desde la calle Sierra Azul hasta la calle Sierra Linda en su acera sur y desde la calle Sierra Linda hasta la calle Paseo de la Sierra en sus dos aceras;

- III. La zona habitacional multifamiliar Roberto Garza Sada tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda en el tramo de la calle Mezquiales a Baptisterio en sus aceras, de la calle Baptisterio a Manuel Gómez Morín en sus dos aceras y de la calle Manuel Gómez Morín a la calle Alvarado en su acera sur;
- IV. La zona habitacional multifamiliar Lázaro Garza Ayala tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- V. La zona habitacional multifamiliar Porfirio Díaz tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda en el tramo de la calle a Albaricoque a la calle Manuel González en sus dos aceras y de la mitad de la calle Allende al oriente a la calle Jiménez;
- VI. La zona habitacional multifamiliar Río Amacuzac tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda, únicamente en la acera Norte en el tramo de la Avenida Ricardo Margain Zozaya a la calle Sierra Leona;
- VII. La zona habitacional multifamiliar del Polígono Loma larga tiene una densidad neta máxima de 135 m² de terreno por unidad de vivienda, en el tramo ubicado al poniente del Túnel de la Loma Larga hasta la Avenida Gómez Morín y del tramo ubicado al oriente del Túnel, hasta el límite con el Municipio de Monterrey tiene una densidad de 150.00 m² de terreno por unidad de vivienda;
- VIII. La zona VIII del Polígono de Valle Oriente tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda; y,
- IX. La zona habitacional multifamiliar ubicada al sur de la Avenida Fundadores señaladas en el plano E – 2 del Plan, tendrán una densidad de 150, 200 y 300 m² de terreno por unidad de vivienda

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar o departamentos que se permiten en una zona habitacional multifamiliar, se determinará aplicando lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior.

Artículo 41.- De conformidad con el artículo 209, fracción VI, incisos c) y d) de la Ley, los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y de uso del suelo (CUS) no serán exigibles para los usos del suelo habitacionales.

Artículo 42.- Los lotes o predios habitacionales deberán dejar libre de construcción para área verde (coeficiente de área verde CAV), los porcentajes mínimos siguientes:

- I. El 10% para lotes o predios con superficie hasta 150 m²;
- II. El 15% para lotes o predios con superficie mayor de 150 m² y hasta 300 m²;
- III. El 20% para lotes o predios con superficie mayor de 300 m² hasta 1,200 m², así como para los lotes o predios que se encuentren dentro del Polígono Valle Oriente;
- IV. El 25% para lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m² hasta 2,500 m²; y,
- V. El 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m² en adelante.

La losa jardín no se tomará en cuenta para el cálculo del Coeficiente de Área Verde (CAV), la cual será susceptible de autorización condicionada a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial.

CAPÍTULO II ZONA COMERCIAL, DE SERVICIOS O MIXTOS

Artículo 43.- El interesado en fraccionar y urbanizar el suelo en las áreas urbanizables que se indican con las claves "B", "C" y "D" en el Plano E-2 del Plan, además de cumplir con las disposiciones de la Ley y de este Reglamento deberá cumplir con lo siguiente:

- I. El diseño urbano en las áreas urbanizables debe incluir las vías públicas necesarias para que las zonas comerciales queden separadas físicamente de las zonas habitacionales;
- II. Las áreas municipales que por Ley se tienen que ceder al Municipio por el fraccionamiento y la urbanización del suelo serán ubicadas alrededor de las zonas comerciales con una anchura no menor de 40 metros para que sirvan como amortiguamiento entre las zonas habitacionales y las comerciales; y,
- III. El área mínima del lote comercial o de servicios será de 500 metros cuadrados, con frente mínimo de 20 metros.

Artículo 44.- En las zonas comerciales ubicadas en las áreas urbanizables que se indican en el Plan podrán permitirse de manera condicionada los usos del suelo comerciales y de servicios que se establecen en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo con las funciones siguientes: 2119 Artículos ferretería y tlapalería; 2123 Papelería, librería, revistería; 2124 Artículos escolares y de oficina, 2126 Frutas y legumbres; 2127 Carnes y productos derivados; 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo, leche; 2129 Pescado, mariscos y otros productos, 2130 Abarrotes y ultramarinos o tiendas de conveniencia; 2131 Dulcerías, chocolates, pastelerías y reverías; 2132 Refrescos embotellados y agua purificada; 2137 Panadería y tortillería; 2139 Farmacia y similares; 2150 Florerías; 4207 Gimnasio; 4303 Galería de arte; 4501 Cerrajería; 4502 Reparación de calzado; 4503 Compostura de ropa, sastrería; 4601 Lavandería; 4602 Tintorería; 4701 Salón de belleza; 4703 Peluquería y estética; 4901 Correos; 4902

Telégrafos; 4905 Estacionamiento de taxis; 7101 Explanadas; 7102 Plazas; 7201 Jardines; 7202 Parques; 7203 Viveros; 7204 Campos de golf; 8102 Redes de Distribución, 8202 Colectores; 8302 Colectores; 8402 De distribución; 8403 Subestaciones; 9203 Vías secundarias colectoras; 9204 Subcolectores; 9205 Locales y 9206 Vías peatonales;

Artículo 45.- El interesado en construir alguna edificación con las funciones de los usos del suelo mencionadas en los artículos 43 y 44 deberá cumplir, además de las disposiciones que se indican en la Ley y este Reglamento con las condiciones siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo máximo será de 80%;
- II. El coeficiente de uso del suelo máximo será de 2;
- III. La altura máxima permitida será de 10 metros ó 3 pisos, la que resulte menor, aún y cuando no se utilice en su totalidad el área máxima de construcción permitida por la aplicación del coeficiente de uso del suelo que se indica en la fracción II;
- IV. En el caso que la construcción colinde con lote habitacional, los muros colindantes deberán estar aislados o protegidos contra la transmisión de ruido, calor, frío, vibraciones u olores que sean superiores a las normas correspondientes; y,
- V. El área de estacionamiento al aire libre deberá estar arborizada con un árbol por cada dos cajones de estacionamiento.

Artículo 46.- La superficie y el frente mínimos de los lotes o predios para uso comercial, de servicios o mixtos, deben ser los siguientes:

- I. Las que se hayan indicado en la autorización del fraccionamiento, colonia o condominio;
- II. Las que se hayan autorizado al subdividir o fusionar dos o más lotes o al relotificar una manzana;
- III. Las existentes antes de que entraran en vigencia la Ley, Reglamento, Planes y demás ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcción; y
- IV. Las establecidas en el Plan para las áreas urbanas.

Para los efectos de las fracciones I y II anteriores, las nuevas autorizaciones de subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos, régimen de propiedad en condominio horizontales o mixtos 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 8 metros y como mínimo 80 metros cuadrados de superficie.

Los lotes o predios con uso de suelo comercial o de servicios, excepto el uso de suelo industrial, que tengan una profundidad mayor a cien metros lineales, contados a partir del alineamiento vial del frente que tenga el uso comercial o de servicio, tendrán el uso de suelo que les corresponda sólo hasta los cien metros de fondo en función del frente referido. El resto tendrá un uso de Suelo Habitacional Unifamiliar.

Artículo 47.- Toda edificación con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá tener una altura de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.

En los predios o lotes ubicados en el Polígono Valle Oriente la altura no tendrá límite.

Tratándose de lotes o predios que se encuentren en las zonas identificadas en el Plan como Centrito Valle y El Obispo Norte, que tengan una superficie mayor de 1,500 metros cuadrados, para los cuales se solicite la licencia de construcción para una nueva edificación, podrán tener una altura de 14 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan sin que dicha altura exceda de 25 metros, siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 35% de la superficie del inmueble para el área verde; o bien podrán tener una altura de 18 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan sin que dicha altura exceda de 25 metros, siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 50% de la superficie del inmueble para el área verde.

Tratándose de lotes o predios que se encuentren en la zona identificada en el Plan como Centro Histórico, que tengan una superficie mayor de 1,500 metros cuadrados, para los cuales se solicite la licencia de construcción para una nueva edificación, podrán tener una altura de hasta 16 metros siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 50% de la superficie del inmueble para el área verde.

Tratándose de lotes o predios que se encuentren en la zona identificada en el Plan como Ricardo Margáin Zozaya, que tengan una superficie mayor de 1,500 metros cuadrados, para los cuales se solicite la licencia de construcción para una nueva edificación, podrán tener una altura de 14 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 35% de la superficie del inmueble para el área verde; o bien podrán tener una altura de 18 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 50% de la superficie del inmueble para el área verde.

Tratándose de lotes o predios que se encuentre en las zona identificada en el Plan como Tampiquito, que tengan una superficie mayor de 1,500 metros cuadrados, para los cuales se solicite la licencia de construcción para una nueva edificación, podrán tener una altura de 14 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan sin que dicha altura exceda de 20 metros, siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 35 % de la superficie del inmueble para el área verde; o bien podrán tener una altura de 18 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan sin que dicha altura exceda de 20 metros, siempre y cuando el proyecto contemple destinar el 50% de la superficie del inmueble para el área verde.

Artículo 48.- Las edificaciones comerciales o de servicios deben respetar los lineamientos que se indican en este Reglamento, así como exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas.

Artículo 49.- Las edificaciones comerciales y de servicios que se construyan en el Municipio excepto las ubicadas en el Polígono Valle Oriente, deberán respetar los lineamientos siguientes:

- I. Alineamiento vial; correspondiente al lote o predio;
- II. Remetimiento mínimo frontal: el 5% de la longitud del frente del lote;
- III. Remetimiento mínimo posterior:
 - a. Ninguno cuando colinde con uso del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial; y,
 - b. Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar.
- IV. Remetimiento mínimo lateral:
 - a. Ninguno cuando colinde con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial; y,
 - b. Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar.

No se exigirán remetimientos en sótanos.

Las edificaciones de vivienda en las zonas comerciales, de servicios y mixtas deberán dejar los remetimientos mínimos aplicables conforme al artículo 36 de este Reglamento.

Las edificaciones construidas legalmente con anterioridad al mes de junio del año 1994, en el caso de que se realice la demolición total o parcial de la edificación y la construcción de obra nueva, deberán sujetarse a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 50.- Las edificaciones comerciales y de servicios que se construyan en el Polígono Valle Oriente, deberán respetar los lineamientos siguientes:

- I. Alineamiento vial; correspondiente al lote o predio;
- II. Remetimiento mínimo frontal: 10 metros de la longitud del frente del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas I, I', II, IV (b) y IX; 5 metros de la longitud del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas III, III (a), III (b) y VIII (d); y 20 metros de la longitud del frente del lote o predio que se ubica en la zona V;
- III. Remetimiento mínimo posterior: 10. metros de la colindancia posterior del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas I, I', II, IV (b) y IX; 3 metros de la colindancia posterior del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas III, III (a), III (b) y VIII (d); y 20 metros de la colindancia posterior del lote o predio que se ubica en la zona V, y;
- IV. Remetimiento mínimo lateral: 3 metros de las colindancias laterales del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas I y I'; 10 metros de las colindancias laterales del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas II y IV (b); un metro de las colindancias laterales del lote o predio, cuando éste se ubique en alguna de las zonas III, III (a), III (b) y VIII (d); 20 metros de las colindancias laterales del lote o predio que se ubica en la zona V; y 5 metros de las colindancias laterales de los lotes o predios que se ubican en la zona IX.

No se exigirán remetimientos en sótanos.

Artículo 51.- Los lotes o predios con usos comerciales, de servicios o mixtos, deberán dejar libre de construcción para área verde (coeficiente de área verde CAV), los porcentajes mínimos siguientes:

- I. El 10% para lotes o predios con superficie hasta 300 m²;
- II. El 15% para lotes o predios con superficie mayor de 300 m² y hasta 600 m²;
- III. El 20% para lotes o predios con superficie mayor de 600 m² en adelante, así como para lotes o predios que se encuentren dentro de las zonas I, I' (prima), II, III, III (a), III (b), VIII (d) y IX del Polígono Valle Oriente; y,
- IV. El 30% para el lote o predio que se encuentra en la zona IV (b) del Polígono Valle Oriente.

Tratándose de lotes que se encuentren en las zonas identificadas en el Plan como Centro Histórico, Tampiquito, Centrito Valle, Ricardo Margáin Zozaya y el Obispo Norte que tengan una superficie mayor de 1,500. metros cuadrados, para los cuales se solicite la licencia de construcción para una nueva edificación, aplicará el Coeficiente de Área Verde establecidos en los párrafos tercero, cuarto, quinto o sexto del artículo 47 de este Reglamento.

La losa jardín no se tomará en cuenta para el Coeficiente de Área Verde (CAV), pero si para el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), la cual será susceptible de autorización condicionada por la imagen urbana, solución estructural y pluvial.

Artículo 52.- Los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y Utilización del Suelo (CUS) para los lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios o mixtos, serán como máximo los indicados a continuación:

- I. El Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) será como máximo el siguiente:
 - a. El 80% para lotes o predios con superficie hasta 300 m²;
 - b. El 70% para lotes o predios con superficie mayor de 300 m²;
 - c. El 60% para lotes o predios ubicados en el polígono Valle Oriente; y.
 - d. El 60% para lotes o predios ubicados en el polígono Loma Larga.

El área que ocupen los estacionamientos sin techar, banquetas, andadores, vestíbulos o terrazas descubiertas no se contabilizarán para efectos del cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS), debiendo respetarse el coeficiente de área verde que le corresponda.

- II. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será como máximo 2.5 veces, excepto en los siguientes casos:

1. En los lotes o predios que se encuentren en el polígono Valle Oriente, según corresponda para cada zona, serán los siguientes:
 - a. 1.5 veces para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III (a) y III (b);
 - b. 2.0 veces para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas II y IV (b);
 - c. 3.0 veces para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas VIII (d) y así como para los lotes o predios que se encuentren frente al parque Rufino Tamayo;
 - d. 4.00 veces para los lotes o predios que se ubiquen frente a carril lateral de la Avenida Lázaro Cárdenas de la zona I; y,
 - e. 5.00 veces para los lotes o predios que se ubiquen en la zona I'(prima) y IX;
2. En los lotes o predios que se encuentran dentro de la zona I y frente al carril lateral de la Avenida Lázaro Cárdenas del polígono Loma Larga será como máximo de 4.00 veces.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), en lotes o predios con usos de suelo mixto será como máximo 1.5 veces en estos casos el área destinada a estacionamiento para el uso habitacional multifamiliar no se contabilizará para efectos del cálculo del coeficiente de utilización del suelo CUS.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), en lotes o predios ubicados en las zonas identificadas en el Plan como Centro Histórico, Tampiquito, Centrito Valle, Ricardo Margáin Zozaya y El Obispo Norte, será como máximo 1.5 veces, en estos casos el área destinada a estacionamiento para el uso habitacional multifamiliar no se contabilizará para efectos del cálculo del coeficiente de utilización del suelo CUS.

Las losas jardín no se tomarán en cuenta para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y sí para el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Artículo 53.- En edificaciones con uso de suelo mixto del total de la superficie destinada a estacionamiento en sótano, 25% no será contabilizado como Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

En todos los casos, los cajones de estacionamiento excedentes a la norma no se contabilizarán para efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Artículo 54.- Los elementos horizontales de protección de ventanas contra el asoleamiento no serán contabilizados como coeficiente de utilización del suelo (CUS) ni para la cuantificación de estacionamientos, siempre que no excedan de 1.20 metro de ancho, que se encuentren ubicados de forma tal a servir de protección real contra el asoleamiento y que no puedan ser utilizados como áreas con funciones comerciales o de servicios.

Artículo 55.- En los lotes que aparezcan indicados en los planes como comerciales y de servicios se podrá desarrollar vivienda unifamiliar y multifamiliar en lugar de edificaciones comerciales y de servicios, con las siguientes densidades:

- I. El corredor urbano **Calzada San Pedro**: desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Morones Prieto tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- II. El corredor urbano **Calzada del Valle Oriente**: desde la Avenida Gómez Morín hasta la Calzada San Pedro tiene una densidad neta máxima de 135 m² de terreno por unidad de vivienda;
- III. El corredor urbano **Corregidora Norte**: desde Callejón de los Arizpe hasta Morones Prieto tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda;
- IV. El corredor urbano **Corregidora Sur**: desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Alfonso Reyes tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- V. El corredor urbano **Díaz Ordaz**: desde el límite municipal con Monterrey hasta el límite municipal con Santa Catarina tiene una densidad neta máxima de 50 m² de terreno por unidad de vivienda;
- VI. El corredor urbano **Emiliano Zapata- Cobalto**: desde la Avenida Manuel J. Clouthier hasta el límite Municipal Poniente con el municipio de Santa Catarina tiene una densidad neta máxima de 100 m² de terreno por unidad de vivienda;
- VII. El corredor urbano **Gómez Morín Norte**: desde el límite Norte con el municipio de Monterrey hasta la Avenida José Vasconcelos tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- VIII. El corredor urbano **Gómez Morín Sur**: desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Roberto Garza Sada, exceptuando la zona propuesta para habitacional unifamiliar tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- IX. El corredor urbano **Humberto Lobo**: desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Morones Prieto tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- X. El corredor urbano **Jiménez**: desde la Avenida Alfonso Reyes hasta la Avenida Morones Prieto tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XI. El corredor urbano **José Vasconcelos**: desde la Avenida Lázaro Cárdenas hasta la calle Jiménez tiene una densidad neta máxima de 135 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XII. El corredor urbano **Juárez Norte**: desde la calle Independencia hasta la Avenida Morones Prieto tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XIII. El corredor urbano **Lázaro Cárdenas Oriente**: Desde el límite oriente del Municipio hasta la Avenida Ricardo Margáin Zozaya, excepto su acera sur, desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Ricardo Margáin Zozaya y lo comprendido dentro de los polígonos denominados Loma Larga y Valle Oriente tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XIV. El corredor urbano **Lázaro Cárdenas Poniente**: la acera Sur de la Avenida Lázaro Cárdenas desde la Avenida José Vasconcelos hasta la calle Sierra Leona tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XV. El corredor urbano **Manuel J. Clouthier**: desde la Avenida Corregidora hasta el límite municipal Poniente con Santa Catarina tiene una densidad neta máxima de 100 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XVI. El corredor urbano **Morones Prieto**: desde la Avenida Humberto Lobo hasta el límite Poniente del municipio tiene una densidad neta máxima de 135 m² de terreno por unidad de vivienda;
- XVII. El corredor urbano **Ricardo Margáin Zozaya Norte**: desde la Avenida José Vasconcelos hasta la Avenida Lázaro Cárdenas, excepto la acera Oriente remetido 13 metros del actual alineamiento tiene una densidad neta máxima de 150 m² de terreno por unidad de vivienda; y,
- XVIII. El corredor urbano **Roble**: desde la Avenida Gómez Morín hasta la Avenida Ricardo Margáin Zozaya tiene una densidad neta máxima de 200 m² de terreno por unidad de vivienda.

Las densidades indicadas en las zonas comerciales son aplicables exclusivamente para nuevas edificaciones multifamiliares y uso mixto. Para los demás casos la densidad es de 200 m² de suelo por unidad de vivienda.

La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar o departamentos que se permiten en una zona comercial y de servicios, será la que se obtenga de dividir la superficie real del lote entre los metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se permite en la zona, tratándose de una zona ubicada en área urbanizada, o de la superficie real del lote en metros cuadrados entre 10,000 metros cuadrados (una hectárea) y el resultado multiplicarlo por la densidad neta máxima en viviendas por hectárea, tratándose de una zona ubicada en área urbanizable, según se indica en el Plan. La fracción resultante de dicha operación que sea igual a 0.5 (cero punto cinco) ó mayor se considerará como una unidad más.

Artículo 56.- El Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) será intransferible.

CAPÍTULO III ZONA INDUSTRIAL Y OTRAS ZONAS SECUNDARIAS

Artículo 57. La altura máxima permitida en la zona industrial en las edificaciones será de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.

Artículo 58.- Las edificaciones industriales en las zonas industriales que se indiquen en el Plan, deberán tener los siguientes remetimientos:

- I. Remetimiento Frontal: del 5% de la longitud del frente del lote o predio;
- II. Remetimiento Lateral: de 2 metros de la colindancia lateral del lote o predio cuando colinden con inmuebles con uso de suelo habitacionales; y,
- III. Remetimiento Posterior: 3 metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinden con inmuebles con uso de suelo habitacionales;

No se exigirán remetimientos cuando colinden con otras edificaciones industriales, comerciales o de servicios.

Deberá cumplirse con lo dispuesto por el artículo 123 de éste Reglamento, cuando así sea el caso.

Artículo 59.- En las zonas secundarias de espacios abiertos y áreas verdes, equipamiento urbano los predios o lotes 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, destinos y funciones del suelo permitidos que se indican en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan.

CAPÍTULO IV NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 60.- Para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, por lo que se debe de cumplir con las normas de estacionamiento de este Reglamento.

Artículo 61.- Las construcciones habitacionales unifamiliares o multifamiliares deberán contar con un espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o predio conforme a lo siguiente: (Ver Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos Del Suelo)

Para la vivienda habitacional unifamiliar se requerirá como mínimo 1 cajón de estacionamiento hasta 100 m² de construcción, más 1 cajón adicional por cada 100 m² o fracción excedente, hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento.

MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Clave	Funciones	Norma de Cajones de Estacionamiento
1000	Habitacional	
1001	Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares	1 cajón por los primeros 100 m ² ó fracción menor de construcción, más 1 cajón por cada 100 m ² o fracción excedente de construcción hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento
1002	Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos	

Para la vivienda multifamiliar se requerirá como mínimo 2 cajones de estacionamiento por unidad de vivienda o departamento, más 1 cajón de estacionamiento por unidad de vivienda o departamento para visitantes.

Para la vivienda multifamiliar con unidad de vivienda o departamento mayor de 350 m² de construcción se requerirá como mínimo 3 cajones de estacionamiento, más 1 cajón para visitantes.

MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Clave	Funciones	Norma de Cajones de Estacionamiento
1003	Vivienda multifamiliar horizontal	2 cajones por unidad de vivienda o departamento, más 1 cajón por unidad de vivienda o departamento para visitantes. ○ 3 cajones para la unidad de vivienda o departamento mayor de 350 m ² de construcción, más 1 cajón por unidad de vivienda o departamento para visitantes
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)	

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento que deberá tener la edificación o el lote o predio.

Las fracciones que sean igual o mayor que el .5 se ajustarán al entero superior.

Artículo 62.- Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en la vivienda unifamiliar se incluirá toda la construcción, excepto cocheras y losas jardín.

Artículo 63.- El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberán contar con los cajones de estacionamiento mínimo requeridos que establece la Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos del Suelo.

MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGUN USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Clave	Funciones	Norma de cajones de estacionamiento
2000	Comercial	
2100	Comercial al por mayor o al por menor	
2101	Fierro viejo	1 cajón por cada 100 m ² o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo ○ 1 cajón por cada 20 m ² de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo
2102	Materiales de demolición	
2103	Papel, cartón o vidrio usados	
2104	Desechos industriales	
2105	Materias primas y maquinaria agropecuaria	
2106	Materiales y maquinaria para la industria y la construcción	
2107	Equipo y materiales para el comercio y servicios	
2108	Alimentos preparados para animales	
2109	Cueros y pieles	
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel	
2111	Fibras textiles	
2112	Madera y materiales de construcción	
2113	Papel cartón o vidrio nuevo	
2114	Envases	
2115	Carbón mineral y otros combustibles sólidos	
2116	Fertilizantes y plaguicidas	
2117	Combustibles derivados del petróleo	
2118	Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales	
2119	Artículos de ferretería y tlalalería	
2120	Artículos para oficinas	

2121	Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes	
2122	Jugueterías	
2123	Papelerías, librerías, revisterías	
2124	Artículos escolares y de oficina	
2125	Misceláneas	
2126	Frutas y legumbres	
2127	Carnes y productos derivados	
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche	
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos	1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo
2130	Abarrotos y ultramarinos (tienda de conveniencia)	o
2131	Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías	1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas	
2133	Depósitos y venta de cerveza	
2134	Vinos y licores	
2135	Cigarros y puros	
2136	Mercados públicos	
2137	Panaderías y tortillerías	
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio	
2139	Farmacias y similares	
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar	
2141	Alfombras, cortinas y similares	
2142	Espejos, vidrios y lunas	
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales	
2144	Gasolineras	
2145	Estaciones de gas licuado de petróleo	
2146	Venta de grasas y aceites lubricantes	
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico	
2148	Artículos y aparatos deportivos	
2149	Ópticas	
2150	Florerías	
2151	Refaccionarias	
2152	Joyerías y relojerías	
2153	Artesanías y artículos artísticos	
2154	Artículos religiosos	
2155	Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares	1 cajón por cada 40 m2 de construcción
3000	Servicios	
3100	De alimentos y bebidas	
3101	Restaurante	
3102	Cafetería	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3103	Taquería	
3104	Bar y cantina	No requiere por no estar permitidos en el municipio
3200	Cabarets y centros nocturnos	
3201	Cabaret	No requiere por no estar permitidos en el municipio
3202	Centro nocturno	
3203	Discoteca	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3204	Prostíbulo	
3205	Espectáculo con exhibición de personas desnudas o semidesnudas	No requiere por no estar permitidos en el municipio
3300	De alojamiento	

3301	Hotel	1 cajón por cada 2 habitaciones
3302	Motel	1 cajón por cada habitación
3303	Posada	
3304	Casa de asistencia	
3305	Casa de huéspedes	No requiere por no estar permitidos en el municipio
3400	Servicios bancarios y financieros	
3401	Casa de cambio	1 cajón por cada 15 m2 de construcción
3402	Aseguradora	
3403	Arrendadora	
3404	Banco	
3405	Cajero automático	No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares	
3501	Oficinas, despachos de profesionistas	1 cajón por cada 17 m2 de construcción
3502	Control de plagas	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3503	Alquiler de automóviles	
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios	
3600	Servicios educativos	
3601	Jardín de niños, CENDIS	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
3602	Escuela primaria	
3603	Escuela secundaria	
3604	Jardín de niños y escuela primaria	
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria	
3606	Escuela primaria y secundaria.	
3607	Escuela preparatoria	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar	
3609	Universidad y similares	
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;	
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares	
3612	Escuela de educación especial	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
3700	Servicios de salud	
3701	Consultorio médico o dental	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3702	Laboratorio médico o dental	
3703	Unidad de emergencia	
3704	Clínica	
3705	Hospital	
3800	Servicios de asistencia social	
3801	Guardería infantil	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3802	Orfanatorio	1 cajón por cada 50 m2 de construcción
3803	Asilo de ancianos	
3900	Asociaciones civiles	
3901	Colegio de profesionistas	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3902	Sindicato, gremio	
3903	Club deportivo	
3904	Club social	

4000	Servicios religiosos y mortuorios	
4001	Templo	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4002	Convento	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4003	Seminario	
4004	Funeraria	
4005	Cementerio, panteón	1 cajón por cada 40 m2 de construcción
4100	Servicios de recreación pasiva	
4101	Cine	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4102	Radiodifusora	
4103	Teatro	
4104	Autódromo	
4105	Velódromo	
4106	Palenque	
4107	Estadio	
4108	Parque deportivo	
4109	Casino, casa de apuestas y similares	No requiere por no estar permitidos en el municipio
4110	Lotería	
4111	Videojuegos, juegos de mesa	
4112	Cibercafé	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4200	Servicios de recreación activa	
4201	Canchas o campos deportivos	1 cajón por cada 20 m2 de cancha
4202	Vitapista	No requiere si está integrada a canchas, gimnasio o similar
4203	Patinadero	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4204	Boliche	4 cajones por pista
4205	Billar	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4206	Centro para eventos sociales	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4207	Gimnasio	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4300	Servicios culturales	
4301	Biblioteca	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4302	Museo	
4303	Galería de arte	
4304	Zoológico	
4400	Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos	
4401	Taller mecánico	1 cajón por cada 40 m2 de construcción, más 1 cajón por cada 100 m2 de terreno sin construir 1 cajón por cada 20 m2 de superficie
4402	Taller eléctrico	
4403	Taller de enderezado y pintura	
4404	Vulcanizadora	
4500	Servicios de reparación de otros artículos	
4501	Cerrajería	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4502	Reparación de calzado	
4503	Compostura de ropa, sastrería	
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos	
4600	Servicios de limpieza	
4601	Lavandería	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
4602	Tintorería	

4603	Lavado de muebles y alfombras	
4604	Lavado y autolavado de vehículos	
4700	Servicios personales	
4701	Salón de belleza	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4702	Sala de masajes terapéuticos	No requiere por no estar permitidos en el municipio
4703	Peluquería, estética	
4704	Estudio fotográfico	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4705	Agencia de viajes	
4800	Servicios públicos	
4801	Depósito de desechos sólidos domésticos	No requiere por no estar permitidos en el municipio
4802	Relleno sanitario	
4803	Oficinas de tránsito	
4804	Central o caseta de policía	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
4805	Central o estación de bomberos	
4806	Reformatorio	No requiere por no estar permitidos en el municipio
4900	Servicios de comunicaciones y transportes	
4901	Correos	
4902	Telégrafos	
4903	Aeropista	
4904	Helipuerto	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4905	Estacionamiento de taxis	
4906	Estación de radio	
4907	Estación de televisión	
4908	Torres, antenas y otros equipos para radio comunicación	No requiere
5000	Industrial	
5100	Industrial extractivo	
5101	Minería y extracción	
5102	Carbón	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5103	Explotación de rocas	
5104	Minerales	
5200	Industrias manufactureras	
5201	Productos cármicos	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
5202	Industrias de productos lácteos	
5203	Producción de conservas alimenticias	
5204	Beneficio y molienda de productos agrícolas	
5205	Producción de pan, galletas y similares	
5206	Producción de masa de nixtamal y tortillas de maíz	
5207	Producción de grasas y aceites comestibles	
5208	Industria azucarera	
5209	Producción de chocolates, dulces y chicles	
5210	Producción de otros alimentos de consumo humano	
5211	Producción de alimentos preparados para animales	
5212	Producción de bebidas	
5213	Fabricación de productos de tabaco	
5214	Preparación, hilado y tejido de fibras duras naturales	
5215	Preparación, hilado y tejido de fibras blandas	
5216	Confeción de artículos textiles excepto prendas de vestir	
5217	Tejido de artículos de punto	

5218	Confección de prendas de vestir	
5219	Curtido, acabado y talabartería de cuero y piel	
5220	Producción de calzado	
5221	Productos de aserradero y conservación de madera	
5222	Producción de otros artículos de madera	
5223	Producción de muebles y similares principalmente de madera	
5224	Producción de papel, productos de papel, imprentas y editoriales	
5225	Producción de papel, cartón y sus productos	
5226	Editoriales, imprentas y composición tipográfica	
5227	Petroquímica básica	
5228	Producción de fibras y filamentos sintéticos y artificiales	
5229	Producción de farmacéuticos y medicamentos	
5230	Producción de químicos secundarios	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5231	Refinación de petróleo	
5232	Producción de coque, asfalto y lubricantes	
5233	Producción de artículos de hule	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5234	Producción de artículos de plástico	
5235	Producción de artículos cerámicos no estructurales	
5236	Producción de artículos a base de arcilla para la construcción	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
5237	Producción de vidrio y sus productos	
5238	Producción de otros bienes a base de minerales no metálicos	
5239	Industrias básicas del hierro y el acero	
5240	Industrias básicas de metales no ferrosos	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5241	Fundición y moldeo de piezas metálicas	
5242	Producción de estructuras metálicas, tanques y calderas	
5243	Producción de muebles principalmente metálicos	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
5244	Producción de otros artículos metálicos	
5245	Producción de maquinaria de uso agropecuario e industrial	
5246	Producción de maquinaria no asignable a una actividad específica	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5247	Producción de equipo informático y de oficina	
5248	Producción de equipos, aparatos y accesorios eléctricos	
5249	Producción de equipos o aparatos y componentes electrónicos	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
5250	Producción de enseres domésticos	
5251	Industria automotriz	No requiere por no estar permitidos en el municipio
5252	Producción de otros equipos de transporte	
5253	Producción de instrumentos profesionales, técnicos y de precisión	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
5254	Otras industrias manufactureras	
6000	Agropecuario y forestal	
6100	Agrícola	
6101	De temporal	
6102	De riego	No requiere por no estar permitidos en el municipio
6103	Huertos frutícolas	
6200	Pecuario	
6201	Cría de ganado	
6202	Granjas	No requiere por no estar permitidos en el municipio
6203	Caballerizas	
6300	Forestal	

6301	Aserraderos	No requiere por no estar permitidos en el municipio
6302	Extracción de productos forestales	
6303	Forestal no extractivo	
7000	Espacios abiertos y áreas verdes	
7100	Espacios abiertos	
7101	Explanadas	No requiere por no estar permitidos en el municipio
7102	Plazas	
7103	Presas	
7104	Estanques	
7105	Lagos	
7106	Lagunas	
7200	Áreas verdes	
7201	Jardines	1 cajón por cada 40 m2 de construcción
7202	Parques	
7203	Viveros	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
7204	Campos de golf	
8000	Infraestructura	
8100	Agua potable	
8101	Acueductos	No requiere
8102	Redes de distribución	
8103	Plantas Potabilizadoras o de bombeo	
8104	Presas	
8200	Drenaje sanitario	
8201	Emisores	No requiere
8202	Colectores	
8203	Canales de desagüe a cielo abierto	
8204	Plantas de tratamiento de aguas negras	
8300	Drenaje Pluvial	
8301	Emisores	No requiere
8302	Colectores	
8303	Canales de desagüe a cielo abierto	
8400	Energía eléctrica	
8401	Líneas de transmisión de alta tensión	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
8402	De distribución	
8403	Estaciones	
8403	Subestaciones	
9000	Vialidad	
9100	Vialidad interurbana	
9101	Autopistas	No requiere
9102	Carreteras	
9103	Libramientos	
9104	Caminos rurales	
9105	Brechas	
9106	Puentes	
9107	Pasos a desnivel	
9108	Vados	
9200	Vialidad intraurbana	
9201	Vías de acceso controlado con o sin laterales	Según lo dispuesto por el Reglamento de Tránsito y Vialidad en cuanto a la ubicación. En cuanto a la forma, según el Artículo 64 de este Reglamento
9202	Avenidas principales	
9203	Vías secundarias colectoras	

9204	Subcolectoras	
9205	Locales	
9206	Vías peatonales	
9300	Obras viales complementarias intraurbanas	No requiere
9301	Puentes vehiculares	
9302	Pasos a desnivel o complejos viales	
9303	Túneles vehiculares	
9304	Túneles peatonales	
9305	Puentes peatonales	

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento que deberá tener la edificación o el lote o predio.

Las fracciones que sean igual o mayor que el .5 se ajustarán al entero superior.

En los casos de establecimientos educativos no se cuantificarán para cálculo del estacionamiento los equipamientos complementarios como auditorios, bibliotecas, gimnasios y cafeterías.

En los casos en los que en un mismo predio se den varios usos se aplicará la norma más alta de las funciones permitidos en la zona.

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio.

Artículo 64.- Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. Por cada 4 cajones de estacionamiento podrá haber 1 para vehículos compactos. Para las personas discapacitadas, adultos mayores y mujeres embarazadas los cajones de estacionamiento deberán cumplir con lo dispuesto por los artículos 163, 164 y 165 de este Reglamento.

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

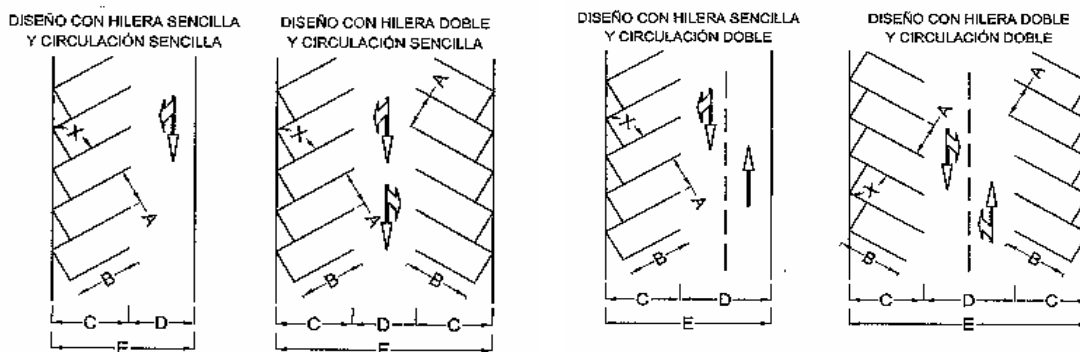
Cajón para Vehículo No Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA A	HILERA DOBLE
90°	2.70	5.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	2.70	5.00	5.55	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	2.70	5.00	5.70	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 2. 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



Artículo 65.- El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, que utilicen una flotilla de vehículos como apoyo a las actividades que se desarrollan en ellas, deberán contar con los cajones de estacionamiento exclusivo para acomodar los vehículos de la flotilla, adicionalmente a los cajones de estacionamiento que le corresponda de acuerdo a la Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos del Suelo, debiendo de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble.

Artículo 66.- Los vehículos de la flotilla deberán estacionarse en los espacios asignados que se refiere el artículo anterior.

Artículo 67.- Las rampas de circulación vehicular en los estacionamientos deberán ubicarse en el interior del lote o predio y deberán tener como máximo, el 15% de pendiente, con una transición entre la rampa y el piso o banqueta del 6% de pendiente como máximo. La longitud mínima de la rampa de transición debe ser de 3.60 metros y el ancho de la misma será de 3 metros por cada sentido de circulación.

Artículo 68.- La entrada y salida de una cochera para edificaciones con usos habitacionales deberá estar dentro del predio o lote y sin que la rampa ocupe parte de la banqueta.

Artículo 69.- El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberán de contar con entrada y salida al estacionamiento de 3 metros por cada sentido de circulación.

Artículo 70.- Los conjuntos habitacionales deberán cumplir con la norma de cajones de estacionamiento que se establecen para las edificaciones habitacionales multifamiliares.

Artículo 71.- En los usos de suelo habitacionales unifamiliares será permitido ubicar 1 cajón de estacionamiento detrás de otro, con un máximo de 3.

Artículo 72.- La salida de los vehículos de los estacionamientos para edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberá ser de frente, excepto que el lote o predio de frente a vías subcolectores o locales. Excepcionalmente la Secretaría, previo un estudio de impacto vial o dictamen favorable del IMPLAN determinará los casos en los que se permitirá la salida en reversa de los vehículos.

Artículo 73.- En las nuevas edificaciones educativas se deberá contar con un espacio interior (vestíbulo vehicular) para el ascenso y descenso de las personas.

Artículo 74.- Los estacionamientos a nivel de suelo deberán quedar aislados de los lotes o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión y la circulación hacia los lotes o predios con uso de suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes.

Artículo 75.- Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y la misma se ubique en las zonas indicadas en el Plan como Zona Centrito Valle y Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico, y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Presentar proyecto de estacionamiento a distancia con servicio de acomodador de autos (valet-parking);
2. El estacionamiento deberá de estar a menos de 100 metros de distancia de la edificación a la que dará el servicio;

3. El predio o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento deberá contar con la licencia de uso de suelo para estacionamiento;
4. El lote o predio o edificación deberá ubicarse en una zona comercial o de servicios; y,
5. Acreditar el derecho que tiene para utilizar el lote o predio para estacionamiento, por un plazo no menor a 5 años de vigencia.

Se permitirá el estacionamiento de vehículos uno detrás de otro en el lote o la edificación en la cual se ofrezca este tipo de estacionamiento. Éste deberá contar con un carril de al menos 4 metros de anchura para la circulación y las maniobras de acomodo de los vehículos, por cada 2 filas de vehículos estacionados.

Artículo 76.- En aquellos centros comerciales o edificios de oficinas aprobados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, podrán aplicarse la norma de horario diferido de estacionamientos para funciones comerciales o de servicios que operen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, discotecas o gimnasios, siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del 30% del total de cajones existentes del centro comercial, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con la aprobación de los condóminos o del propietario. Para este caso, se resolverá siguiendo el procedimiento del artículo 196 de éste Reglamento.

Artículo 77.- En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble.

Artículo 78.- Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centro de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Deberá presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas.

TÍTULO IV PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS CAPÍTULO I RIESGOS GEOLÓGICOS

Artículo 79.- Queda prohibido todo tipo de construcciones, en los predios o lotes con 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 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 pendientes mayores a 45%.

Solo se podrá urbanizar y construir en los casos anteriores, siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

Artículo 80.- Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3:

TABLA No.3 TALUDES MAXIMOS PERMITIDOS

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 boleó, grava, Arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja
Rocas con discontinuidades	α	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	α ó β	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° ó β	Se toma el menor

α = Angulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.
 β = Angulo inclinación seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de 1.5.

Artículo 81.- En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo.

Artículo 82.- 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 83.- Todo corte de suelo 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.

Artículo 84.- La exploración geotécnica deberá realizarse a una profundidad equivalente al 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 85.- 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 86.- Las propiedades mecánicas e índices 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 87.- 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 88.- Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5.

Artículo 89.- 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 90.- 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 respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble.

Artículo 91.- Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metro, 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 92.- 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 93.- 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 94.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte.

Artículo 95.- 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 96.- 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 97.- 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 98.- 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 30%, pero menores de 45% bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito.

Artículo 99.- Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada 25 trabajadores.

Artículo 100.- Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes anteriores a la vigencia de este Reglamento, en el límite posterior del terreno.

Artículo 101.- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

Artículo 102.- Los cortes realizados sin permiso con anterioridad a la vigencia de este Reglamento deberán ser estabilizados mediante un muro de contención o solución equivalente.

CAPÍTULO II

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 103.- Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo y la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I. En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos;
- II. Que se ubiquen por debajo de 5 metros de altura como mínimo a partir de la cota de máximo crecimiento hidráulico de ríos o arroyos que desarrollen más de 20 metros de sección; y,
- III. Que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento, siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

Artículo 104.- 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 presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra.

Artículo 105.- El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones 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.

Artículo 106.- En los arroyos o cañadas se deberán respetar las siguientes normas:

- I. Está prohibido alterar el curso original de los arroyos o cañadas;
- II. Está prohibido construir en el cauce de los arroyos o cañadas; salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura, siempre y cuando se respete el estado natural;
- III. Está prohibida 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. Está prohibido realizar construcciones e instalaciones que no contemplen una planeación pluvial integral;
- V. En toda construcción o edificación se deberá dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual a 10 metros de ancho paralelos en cada uno de los costados, contados a partir del nivel máximo de agua referido a un periodo de retorno de lluvias de cincuenta años; y,
- VI. 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.

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 período de retorno de cincuenta años.

Artículo 107.- Los propietarios de los lotes o predios que tienen el carácter de predio sirviente, deberán respetar y liberar la servidumbre para el paso del agua de lluvia.

Artículo 108.- 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, como mínimo las siguientes:

- I. Protección del sistema; y,
- II. Conservación y mantenimiento del sistema.

Artículo 109.- Las vías públicas 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 en calles locales;
- II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de cinco centímetros en las vías y avenidas principales;
- 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 ser pavimentadas con concreto hidráulico para que cuente con una pendiente longitudinal del 5%; y,
- V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un período de retorno de lluvia de máxima intensidad de cincuenta años.

Artículo 110.- 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;
- II. 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 tirante normal del agua;
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 1.80 metro para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre;
- IV. Para el caso de redes pluviales secundarias, éstas podrán tener un diámetro mínimo de 1.20 metro considerando un mínimo de 20% de área interior libre;

- V. El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua 65 centímetros por segundo y máxima de 10 metros por segundo 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 de longitud;
 - c. Todo cambio de dirección mayor a 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;
 - e. En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico; y,
 - 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 1.20 metro;
- VIII. La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de 1.20 metro;
- IX. Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos cincuenta litros por segundo por cada metro cuadrado de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al cinco por ciento;
- 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 banqueteta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de quince centímetros de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del dos por ciento o de dos por ciento al cinco por ciento cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo;
- XII. Cuando la pendiente en las calles sea mayor al 5% será requerido el diseño especial del o los imbornales;
- XIII. Las tuberías que sirven a los imbornales de banqueteta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de 60 centímetros; 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.

Artículo 111.- 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 que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 112.- Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deberán incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 113.- No se admitirán como áreas de cesión al Municipio, los cauces de arroyos, cañadas y aquellas áreas con pendiente mayor de 45%. Las cañadas son susceptibles a incorporarse al área municipal condicionadas a lo siguiente:

- a) El ancho de área verde no sea menor a 12.00 metros;
- b) El nivel de aguas máximas ordinarias del escurrimiento calculado a un período de retorno de lluvias de 50 años ocupe como máximo el 30% del área verde; y,
- c) Se conserve la arborización en su estado natural implementando únicamente áreas de caminata, espacios recreativos u obras de manejo de aguas pluviales.

Artículo 114.- 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 115.- 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 116.- 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 117.- 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:

- 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 118.- 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.

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, como parte del estudio pluvial se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.

Artículo 119.- El desarrollador de 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 de conformidad con la normativa de construcción vigente. 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;
 - d. Número 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 período 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.

CAPÍTULO III RIESGOS QUÍMICO-TECNOLÓGICOS

Artículo 120.- Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad.

Artículo 121.- 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 aplicables a la materia.

Artículo 122.- Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a:

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

Artículo 123.- Los usos del suelo y las edificaciones industriales o de almacenaje de bienes con características de alto riesgo o alta contaminación, tales como inflamables, explosivos, tóxicos, solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que señalen en el Plan.

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. La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 124.- Las zonas o corredores industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosférica deberán situarse en áreas que favorezcan la eliminación de contaminantes y riesgos para los centros de población.

Artículo 125.- No se permitirán usos del suelo o edificaciones habitacionales dentro de un radio de 15 metros desde el eje de cada bomba de estación de servicio de gasolina. La distancia entre los depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, oleoducto o línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión será de 50 metros.

Artículo 126.- Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas se homologan al concepto de "centros de trabajo" de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya y demás relativas aplicables.

Artículo 127.- Todas las edificaciones que alojen 15 ó 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 40 metros. 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 minutos.

Artículo 128.- Con relación al artículo anterior, las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

- I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;
- 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 129.- Los edificios con más de 5 niveles o 15 metros 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 deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros.

Artículo 130.- Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura 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, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.

Artículo 131.- 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, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a:
 - a. El riesgo a proteger;
 - b. El área construida;
 - c. Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y
 - d. Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos 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 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 en toda la red.

Artículo 132.- Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

- I. De humo;

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

Artículo 133.- Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros 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 autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso.

Artículo 134.- 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 135.- Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

Artículo 136.- Además de los sistemas fijos y móviles contra incendios mencionados anteriormente, se deben colocar depósitos con capacidad de doscientos litros, con arena por cada cien metros cuadrados 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 V TRANSFERENCIA DE DERECHOS URBANÍSTICOS CAPÍTULO ÚNICO TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 137.- La transferencia de derechos y obligaciones de un fraccionamiento, requiere que él o los interesados en transferir y recibir los derechos obtengan de la Secretaría la autorización correspondiente, para lo cual se deberá estar a lo previsto por la Ley.

Artículo 138.- Los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, 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 las autorizaciones vigentes.

Artículo 139.- Para autorizarse la transferencia de los derechos y obligaciones de un fraccionamiento deberá presentarse solicitud por escrito firmada por los interesados, misma que deberá reunir los requisitos de la Ley, en la que se exprese, además, el avance de las obras de urbanización por concepto y en porcentajes, lo cual se verificará por la Secretaría y la dependencia municipal que corresponda.

El receptor deberá presentar conjuntamente con la solicitud una garantía para el cumplimiento y ejecución de las obras de urbanización pendientes, sin perjuicio de que la Secretaría verifique que la fianza sea por un monto que cubra el equivalente al costo de las obras faltantes por realizar más un 20%, la vigencia de la garantía será hasta que se informe a la Secretaría la conclusión de las obras por ejecutar y se reciban las mismas. Una vez autorizada la transferencia por la Secretaría, se devolverá la fianza correspondiente al transmisor.

Artículo 140.- Cuando el adquirente del inmueble no tenga la intención de continuar con el desarrollo autorizado al transmisor y por lo tanto a continuar con los derechos y obligaciones relativos, ambos 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 presentadas. Lo anterior siempre y cuando no se hayan iniciado las obras de urbanización, no se afecte intereses de terceros o de la colectividad y no se hayan realizado actos definitivos de traslación de lotes.

En este caso si la autorización de venta ya se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, las áreas de cesión al municipio y de vialidades no se revertirán al fraccionador, ni tampoco se realizará la devolución de los derechos que se hubieren pagado.

Artículo 141.- En el caso del fallecimiento de la persona titular de los derechos de desarrollo de fraccionamientos, el o los herederos, por conducto del albacea, podrán solicitar a la Secretaría, previo el acreditamiento legal de tal carácter, efectuar los trámites correspondientes para la transmisión y la recepción de los derechos y obligaciones vigentes que tenía la persona fallecida.

TÍTULO VI IMPACTO AMBIENTAL CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 142.- Los usos y destinos del suelo comerciales, de servicios e industriales se clasifican según su grado de impacto en el medio ambiente en:

- I. **Bajo impacto:** son aquellos que por las acciones, emisiones o procesos de producción presenta uno o más de los siguientes hechos.
 - a. No emiten al aire sustancias o materiales de ningún tipo;
 - b. No emiten olores, ruido, vibración, no producen energía térmica ni lumínica;
 - c. Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza y están debidamente conectadas a los colectores públicos, de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996 o la que la sustituya, 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 y NOM-083-SEMARNAT- o las que las sustituyan.

- II. **Mediano impacto:** son aquellos que por las acciones, emisiones o procesos de producción presentan uno o más de las siguientes hechos:
 - a. Emiten al aire sustancias o materiales, que son visibles a simple vista pero que al medirse no rebasan los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
 - b. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica que al medirse no rebasan los límites máximos permisibles establecido en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
 - 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 de 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 Normas Oficiales Mexicanas NOM-AA-091-1987 y NOM-083-SEMARNAT- o las que las sustituyan; quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro-generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental federal.

- III. **Alto impacto:** son aquellos que por las acciones, emisiones o procesos productivos presenta uno o más de las siguientes hechos:
 - a. Emiten al aire sustancias, materiales, o residuos que se consideran tóxicos, contaminantes, riesgosos o peligrosas al ambiente de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos u ordenamientos legales ambientales. 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;
 - b. Emiten olores excepcionalmente ofensivos o penetrantes que son percibidos por cualquier persona en buen estado de salud;
 - 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;
 - 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 143.- Para obtener la licencia de uso o destino del suelo o de uso de edificación de actividades que generen mediano o alto impacto en el ambiente se requerirá la realización del estudio de impacto ambiental, el cual deberá contener lo siguiente:

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

- II. Descripción y análisis del proyecto señalando:
 - a. Situación actual del lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo del lote o predio y del entorno en un área de cien metros alrededor del mismo, otros;
 - b. Descripción del proyecto; y,
 - c. Análisis, síntesis y conclusiones.

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

- IV. Medidas de mitigación:
 - a. Describir las medidas de protección y mitigación para minimizar los impactos generados en cada etapa.

- V. Plano topográfico del predio con curvas de nivel cuando menos a cada metro indicando:
 - a. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, cuadro de áreas;
 - b. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;
 - c. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 - d. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto por éste motivo se pueda ocasionar; y,
 - e. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 metro 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 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 metro de altura. Manifiestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

Artículo 144.- Para los fraccionamientos o regímenes de propiedad en condominio ubicados fuera del área urbanizada se requerirá un estudio de impacto ambiental que deberá contener lo siguiente:

- I. Datos generales precisando:
 - a. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;
 - b. Nombre y firma del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana;
 - c. Nombre y firma del perito responsable del estudio, número de registro, copia de la cédula profesional y su

- 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 sistema de riego propuesto; 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 metro en terrenos planos; y a cada cinco metros en terrenos accidentados, indicando:

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

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 pulgadas de diámetro de tronco, medido a un metro con veinte centímetros de altura. Manifestar la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes de cesión al Municipio.

Artículo 145.- La Secretaría solicitará a través del IMPLAN la realización del estudio de impacto ambiental, en los casos a los que se refieren los artículos 143 y 144, previo el pago de los honorarios de los peritos que deberá realizar el solicitante de la licencia o de la autorización del proyecto urbanístico.

Artículo 146.- Se prohíbe depositar en las áreas públicas o privadas cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías, estos deberán depositarse en los lugares autorizados.

Artículo 147.- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada veinte trabajadores, durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

**TÍTULO VII
NORMAS DE DISEÑO URBANO E INGENIERÍA VIAL
CAPÍTULO I
VIALIDAD**

Artículo 148.- En el desarrollo 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 149.- 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 los artículos 151 fracciones VII y 228 fracción XI de la Ley y con lo dispuesto por el Reglamento para Pavimentos del Estado en vigor.

Artículo 150.- La pendiente longitudinal máxima permitida en la vialidad será de 15%. En casos especiales, se podrán autorizar pendientes mayores al 15% y hasta del 20% en tramos de vialidad no mayores a 40 metros de largo, con tramos de 60 metros de largo intercalados con pendientes menores al 15%.

Artículo 151.- Cualquier tipo de vialidad deberá tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2% que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbomales y demás obras complementarias debe considerar tormentas con periodo de retorno de 50 años.

Artículo 152.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra deberá presentar el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia o empresa especializada para su autorización.

Artículo 153.- El trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, deberán respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25 centímetros de diámetro a una altura de 1.20 metro del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete de 1 metro por 1 metro.

Artículo 154.- Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial, en los desarrollos bajo régimen de condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 10 metros incluyendo los pasos a ambos lados de 1 metro 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.

**CAPÍTULO II
ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL**

Artículo 155.- De conformidad con los artículos 215 fracción VII y 217 de la Ley, se deberá realizar un estudio de impacto vial, cuando se solicite una licencia de construcción o la licencia de uso de edificación para alguna de las edificaciones siguientes:

- I. Edificaciones multifamiliares de 8-ocho departamentos en adelante;
- II. Conjuntos habitacionales de 8-ocho viviendas en adelante;
- III. Centros comerciales en los que los usos de edificación que se propongan, implique la obligación de asignar espacios para 24 cajones de estacionamiento en adelante;
- IV. Centros de espectáculos públicos y similares;
- V. Escuelas preparatorias, escuelas de estudios superiores;
- VI. Escuelas privadas de cualquier nivel educativo;
- VII. Hospitales, centros médicos y similares;
- VIII. Edificios de oficinas públicas u oficinas privadas que implique la obligación de asignar espacios para 24 cajones de estacionamiento en adelante;
- IX. Nuevas edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados; y,
- X. Otros que, por su ubicación específica y uso representen posible fuente de conflictos viales en la zona.

Los edificios multifamiliares de hasta siete departamentos, los edificios de oficinas públicas o privadas con un área de hasta 720 m2 de construcción, requerirán la realización de un dictamen vial.

Artículo 156.- El estudio de impacto vial o el dictamen vial serán solicitados por la Secretaría, a través del IMPLAN, a los peritos especializados y registrados en la Secretaría, previo el pago de los honorarios de dichos peritos, que deberá realizar el solicitante de la licencia, en los casos citados en el artículo anterior. El estudio deberá contener, además de los datos generales de ubicación del predio e identificación del propietario o poseedor, 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 los Planes, en una franja de cien metros 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 3, 6 y 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 y de las medidas que garanticen el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitan el libre acceso al predio en el que se ejecutará el proyecto; y
- XII. Construcción e instalación de obras y señalamientos viales necesarios.

El documento deberá contener la firma autógrafa del perito y los datos de su cédula profesional.

Artículo 157.- La Secretaría evaluará los estudios de impacto vial o los dictámenes viales que se presenten y, en su caso, dictará las medidas de mitigación que procedan, dentro de las licencias o autorizaciones, mismas que deberán de cumplirse por los solicitantes.

CAPÍTULO III INFRAESTRUCTURA

Artículo 158.- En los términos de la Ley, en los casos de fraccionamientos, régimen de propiedad en condominio horizontal, de conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización, se deberá presentar a la Secretaría 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, I. P. D.; y la Comisión Federal de Electricidad en lo conducente. Dichos organismos aprobarán los proyectos respectivos. En su caso, se presentará el proyecto ejecutivo del servicio de gas, aprobado por la empresa prestadora del servicio. Por su parte, la Secretaría aprobará los proyectos de pavimento y drenaje pluvial durante el proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

En los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea.

Artículo 159.- 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 160.- El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público deberán respetar los criterios que en su caso establezca la autoridad competente.

Artículo 161.- 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 162.- Toda la infraestructura general deberá construirse en la vía pública o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento respectivo. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujetas a las restricciones que imponga la Secretaría.

CAPÍTULO IV ELEMENTOS URBANOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 163.- Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

Artículo 164.- En lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad.

Artículo 165.- Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas, adultos mayores y mujeres embarazadas deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación. Estos deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros.

Artículo 166.- 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 a nivel;
 - b. El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros;
 - c. La pendiente máxima de la rampa será del 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 12%;
- III. En los andadores peatonales deben dejarse áreas de descanso cada cincuenta metros, por lo menos, que no interfieran con la circulación peatonal; y,
- IV. La pendiente máxima en los andadores será del 5%.

Artículo 167.- 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 90 centímetros y su pendiente máxima del 12%, excepto cuando el desnivel es menor a 60 centímetros en donde la pendiente podrá ser hasta del 16%; y
- II. Las escalinatas exteriores tendrán un descanso por cada 1.20 metros de desnivel y en las escalera interiores será cada 1.80 metros de desnivel.

Artículo 168.- Todas las instalaciones de uso común deberán tener al menos un cubículo con inodoro con altura acorde con el fácil desplazamiento desde la silla de ruedas y, barras o barandales para sujetarse. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas.

Artículo 169.- En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de 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 y de fácil mantenimiento.

CAPÍTULO V OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 170.- Las áreas de suelo cedidas al Municipio destinadas para equipamiento urbano público, en los términos de la fracción II del artículo 151 de la Ley, podrán ser aprovechadas según la zona a lo siguiente:

- I. **Habitacionales con densidad A, B, H15 al H20 a:** caseta de vigilancia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;
- II. **Habitacionales con densidad C, H10 al H14, HM9 y HM10 a:** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;
- III. **Habitacionales con densidad D, E, H5 al H9, HM5 al HM8 a:** caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;
- IV. **Habitacionales con densidad F, G, H e I, H1 al H4, HM1 al HM4 a:** 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; y
- V. **Zonas comerciales, de servicios e industriales a:** 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 de las áreas municipales deberán tener áreas verdes.

CAPÍTULO VI NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

Artículo 171.- 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 previstas en el presente Reglamento en lo que no se contrapongan.

Artículo 172.- 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.

Artículo 173.- 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; los frentes y dimensiones serán aquellos que permitan su funcionamiento correcto.

Artículo 174.- Los puentes elevados para peatones tendrán una altura mínima del piso a la parte inferior de los mismos, de 4.80 metros para permitir la libre circulación de los vehículos de carga.

Artículo 175.- La anchura mínima de los andadores peatonales en las plazas, parques o jardines será de 3 metros y su acabado deberá ser de material antiderrapante, arcilla compactada, asfalto, concreto ecológico o similares.

Artículo 176.- 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, o la que la sustituya.

Artículo 177.- 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 del Estado de Nuevo León, respecto de la altura y la protección que deben tener.

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 178.- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene, la persona o personas que alteren el estado original de tales bienes sin contar con la autorización de la autoridad competente, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos.

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 179.- 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 para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

TÍTULO VIII DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I LICENCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 180.- En materia de administración y control de la zonificación y usos del suelo, la Secretaría, con base en la Ley, el Plan y el Reglamento expedirá las siguientes licencias y autorizaciones:

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Licencia de uso de edificación;
- III. Licencia de construcción;
- IV. Autorización de fraccionamiento o urbanización;
- V. Autorización de régimen de propiedad de condominio;
- VI. Autorización de alineamiento y asignación de número oficial; y,
- VII. Autorización de subdivisión, fusión, parcelación o relotificación.

CAPÍTULO II
LICENCIAS DE USO DE SUELO, CAMBIOS DE USOS DE SUELO Y CAMBIO DE DENSIDAD

Artículo 181.- La Secretaría expedirá la licencia de uso de suelo con sujeción a lo que establece la Ley, el Reglamento en materia ambiental, este Reglamento y el Plan.

Artículo 182.- La Licencia de Uso de Suelo podrá ser tramitada por el propietario o poseedor del predio o lote o por su Apoderado, debiendo presentar ante la Secretaría, la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal y escrito rubricados especificando lo que se pretende realizar en el lote o predio;
- II. Dos copias del plano topográfico o croquis que indique ubicación del predio;
- III. Antecedentes del lote o predio (en caso de que existan);
- IV. Fotografías del lote o predio (mínimo cuatro);
- V. Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VI. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso de su Apoderado o representante;
- VII. Documento que acredite la propiedad o posesión del lote o predio;
- VIII. Documento que acredite que el título de propiedad o posesión se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IX. Tratándose de personas morales:
 - a) Acta constitutiva; y,
 - b) En su caso la última modificación;
- X. Comprobante de pago de derechos; y,
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 183.- La documentación que deberá de presentarse para el cambio de uso del suelo será la siguiente:

- I. Solicitud formal y escrito rubricados por el solicitante, presentado ante la Secretaría, dirigidos al Republicano Ayuntamiento, especificando el cambio de uso de suelo que se pretende;
- II. Copia de la identificación personal y oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso de su Apoderado;
- III. Escrito que bajo protesta de decir verdad, exprese la manifestación del solicitante respecto a que consultó a los propietarios o poseedores de los lotes colindantes con uso de suelo habitacional en los términos de la Ley en relación con lo peticionado y que las firmas que autorizan las respuestas son auténticas, debiendo anexar:
 - a) Copia de identificación oficial de los propietarios o poseedores consultados;
 - b) Documento que acredite el derecho de los propietarios o poseedores consultados respecto a su predio o lote; y,
 - c) Croquis de ubicación de los predios o lotes cuyos propietarios o poseedores fueron consultados.
- IV. Dos copias del plano topográfico o croquis que indique ubicación de su predio;
- V. Antecedentes del lote o predio (en caso de que existan);
- VI. Fotografías del lote o predio (mínimo 4);
- VII. Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. Documento que acredite:
 - a) La propiedad o posesión del lote o predio; y,
 - b) La inscripción de la propiedad o posesión en el Registro Público de la Propiedad.
- IX. En su caso, poder que acredite las facultades del apoderado o representante;
- X. Tratándose de persona moral:
 - a) Acta constitutiva y
 - b) En su caso la última modificación;
- XI. Comprobante de pago de derechos; y
- XII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 184.- Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad deberá contar con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior. Los consultados deberán tener uso habitacional.

Artículo 185.- El propietario o poseedor interesado en tramitar un cambio de uso del suelo en los casos a que se refiere el artículo anterior, deberá presentar ante la Secretaría, su solicitud por escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento y manifestando concretamente el uso del suelo que pretende que se le autorice, debiendo acompañar los documentos que se indican en el artículo 183 de este Reglamento.

Artículo 186.- El procedimiento para el cambio de uso del suelo será el siguiente:

- I. La Secretaría integrará el expediente administrativo de la solicitud;

- II. Si el solicitante omitió presentar algunos de los documentos en que consta la consulta a los propietarios o poseedores de los lotes o predios colindantes a los que se refiere el artículo 183 de este Reglamento, la Secretaría le hará una prevención para que en el término de 3 días hábiles subsane la omisión;
- III. En caso de incumplimiento a la prevención, la Secretaría procederá a realizar la consulta concediendo a los propietarios o poseedores de los predios o lotes involucrados un término de 10 días hábiles para presentar por escrito su opinión ante la Secretaría, apercibiéndolos que de no hacerlo, perderá el derecho a emitir su opinión sobre lo solicitado. La Secretaría estará obligada a verificar la opinión de los propietarios vecinos que haya presentado el solicitante;
- IV. Integrado el expediente con la opinión y consulta de los propietarios o poseedores de los lotes o predios colindantes al inmueble objeto de la solicitud, la Secretaría solicitará la opinión al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y una vez obtenida la misma, redactará un dictamen técnico en el que se señalen los elementos técnicos que estime necesarios con respecto al uso que se pretende dar al lote o predio, tomando en cuenta la zona inmediata, la vialidad y en su caso hacer las recomendaciones o condiciones bajo las cuales considere que se debe sujetar la autorización o fundamentar las causas para negarla; y
- V. El dictamen técnico se enviará a la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento para que emita su dictamen y lo eleve a la consideración del pleno.

Artículo 187.- La solicitud para el cambio de densidades en áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano para un predio o lote se sujetara al siguiente procedimiento:

- I. El interesado deberá dirigir su solicitud por escrito al Republicano Ayuntamiento y presentarla ante la Secretaría, manifestando concretamente la densidad que pretende;
- II. La Secretaría integrará el expediente de la solicitud asignándole un número de expediente administrativo,
- III. Presentará escrito en el que exprese bajo protesta de decir verdad, que consultó a los propietarios o poseedores de los lotes colindantes y que las firmas que autorizan las respuestas son auténticas, debiendo anexar:
 - IV. Copia de identificación oficial de los propietarios o poseedores consultados;
 - V. Documento que acredite el derecho de los propietarios o poseedores consultados respecto a su predio o lote;
 - VI. Croquis de ubicación de los predios o lotes cuyos propietarios o poseedores fueron consultados;
 - VII. La Secretaría estará obligada a verificar la opinión de los vecinos que haya presentado el solicitante;
 - VIII. Copia de la identificación personal y oficial con firma y fotografía (por ambos lados) del propietario o poseedor y en su caso de su Apoderado;
 - IX. Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - X. Plano de localización del predio;
 - XI. Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
 - XII. Si el solicitante omitió presentar los documentos de los propietarios o poseedores de los predios a que se refiere la fracción III, la Secretaría le hará una prevención para que en el término de tres días hábiles cumpla con este requisito;
 - XIII. De no presentarse la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios o poseedores de los predios colindantes, precluirá su derecho de presentarlos;
 - XIV. Complementado el expediente con la opinión y consulta de los propietarios o poseedores de los predios colindantes al inmueble objeto de la solicitud, la Secretaría redactará un dictamen técnico, en el que considere la zona inmediata, a la vialidad y en su caso formule las recomendaciones o condiciones bajo las cuales estime que pudiera ser autorizada la solicitud o bien las causas que dieron lugar a negarla;
 - XV. La solicitud y el dictamen técnico se presentará al Consejo Consultivo Ciudadano para su opinión; y
 - XVI. El expediente se enviará a la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento para que emita su dictamen y lo someta a la consideración del pleno.

Artículo 188.- La Secretaría podrá autorizar hasta un 15% de variaciones en las densidades aplicables en metros cuadrados por vivienda, cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- I. Que se trate de un lote o predio que se encuentre en las zonas denominadas como Centrito Valle, Centro Histórico, Tampiquito, El Obispo Norte, Ricardo Margáin Zozaya y Valle Oriente, o de un lote o predio que de frente a alguna de las vías públicas denominadas Calzada del Valle Poniente Alberto Santos González, en el tramo comprendido desde la Calzada San Pedro hasta la Avenida Humberto Lobo y de la Avenida Alfonso Reyes desde el límite municipal Poniente hasta la Avenida Gómez Morín, en los tramos marcados en el plano E-2 del Plan;
- II. Que el lote o predio tenga una superficie mayor de 2,500 metros cuadrados;
- III. Que se trate únicamente para vivienda en Régimen de Propiedad en Condominio Vertical;
- IV. Que presente su solicitud por escrito ante la Secretaría, manifestando concretamente la densidad que pretende que se le autorice, debiendo acompañar los documentos en que conste la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios o poseedores de los predios colindantes, que deberán ser tres para cada lado, cinco de enfrente y el lote posterior, además de que se presente una identificación oficial

del solicitante, así como comprobante de pago del impuesto predial, copia del título de propiedad, en caso de ser persona moral acreditar el interés jurídico, presentar plano de localización del predio, realizar los pagos del trámite correspondiente.

La Secretaría estará obligada a verificar la opinión de los propietarios o poseedores de los predios colindantes que haya presentado el solicitante.

Si el solicitante omitió presentar los documentos de los propietarios o poseedores de los predios a que se refiere la fracción IV o no se cumple con alguna de las condiciones, la Secretaría negará la solicitud.

CAPÍTULO III LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN

Artículo 189.- 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 funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

Artículo 190.- Para obtener la licencia de uso de edificación, el solicitante deberá presentar a la Secretaría, de conformidad con la Ley, la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal y escrito dirigido a la Secretaría de éste Municipio, especificando la distribución de áreas (el uso que se le va a dar) lo que se pretende realizar en el lote o predio con firma del propietario o poseedor que indique el uso que se pretende;
- II. Ocho copias del plano en el formato oficial en que se determine el uso específico de cada área de la edificación, indicando la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;
- III. Antecedentes del lote o predio (en caso de que existan);
- IV. Fotografías del inmueble fecha reciente (mínimo cuatro);
- V. Documento Legal que acredite la propiedad y la posesión,
- VI. Identificación oficial con firma y fotografía (por ambos lados);
- VII. Comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- VIII. En su caso, poder que acredite las facultades del Apoderado o representante;
- IX. Tratándose de persona moral:
 - a) Acta constitutiva; y
 - b) En su caso la última modificación;
- X. Comprobante de pago de los honorarios de los peritos de la realización del estudio de impacto vial o del dictamen vial en los casos a los que se refiere el artículo 155;
- XI. Comprobante de pago de los honorarios de los peritos de la realización del estudio de impacto ambiental en los casos a los que se refiere el artículo 143;
- XII. Plan de Protección y Seguridad;
- XIII. Comprobante de pago de derechos municipales; y
- XIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento

Artículo 191.- En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para casa de asistencia, además de cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 190 de este Reglamento se requiere cumplir con los siguientes:

- I. 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;
- II. Que la edificación cuente con un máximo de 5 recámaras;
- III. Que el solicitante acompañe a su solicitud el consentimiento por escrito de los propietarios de los lotes vecinos laterales, posterior y frontal con uso habitacional existente;
- IV. Que la edificación cuente cuando menos con el siguiente programa arquitectónico:
 - a) Área de servicios donde se resuelvan todas las necesidades del propietario o poseedor, su familia y los asistidos: cocina, lavandería y las demás necesarias para resolver los servicios;
 - b) Una única área social, integrada por sala, comedor, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales de sus habitantes;
 - c) Área íntima integrada por recámaras y baños; y
 - d) Área de estacionamiento para los habitantes y asistidos, a razón de cumplir con la norma de estacionamiento para vivienda unifamiliar, más un cajón por cada cama para asistidos.

Artículo 192. En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para asilos de ancianos, además de cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 190 de este Reglamento se requiere cumplir con los siguientes:

- I. Que se trate de una edificación autorizada con uso de suelo comercial o de servicios;
- II. Que la edificación cuente cuando menos con el siguiente programa arquitectónico:
 - a. Área de administración;
 - b. Área de dormitorios;
 - c. Área recreativa y social;
 - d. Área de asistencia médica;
 - e. Área de servicios generales;
 - f. Área de maniobras y acceso;
 - g. Área verde y recreativa descubierta; y,
 - h. Área de estacionamiento a razón de 1 cajón por cada 100 metros cuadrados de construcción, más 1 cajón por cada 2 camas para huéspedes, más el 15% del total de cajones para visitantes

CAPITULO IV LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 193.- Para iniciar una construcción se requerirá previamente la obtención de una licencia de construcción que será expedida por la Secretaría.

Artículo 194.- Para la tramitación y obtención de la Licencia de Construcción se requiere cumplir con las disposiciones que establece el Reglamento en materia ambiental, éste Reglamento y entregar a la Secretaría la siguiente documentación:

- I. Solicitud formal con firma del propietario o poseedor, tratándose de licencias de multifamiliares, comercios, servicios e industria se presentará además escrito dirigido a la Secretaría, especificando lo que se pretende realizar en el lote o predio la ubicación del predio y el domicilio para oír y recibir notificaciones, con firma del propietario, poseedor o representante legal;
- II. Planos en el formato oficial, en que se determine el uso específico de cada área de la edificación;
- III. Fotografías del lote o predio;
- IV. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del proyecto;
- V. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo;
- VI. Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del responsable de la obra;
- VII. Documento Legal que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- VIII. Copia de identificación oficial con firma y fotografía del propietario, titular o representante legal (por ambos lados);
- IX. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;
- X. Poder Notariado suficiente para tales efectos, en caso de representación;
- XI. Antecedentes del lote o predio (en caso de que existan);
- XII. Estudios especiales construcciones mayores de 300 metros cuadrados de: memoria de cálculo, cada hoja firmada, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia e hidrológicos;
- XIII. Estudios de memoria de cálculo, cada hoja firmada, planos estructurales firmados, mecánica de suelos, estudios de geotecnia e hidrológicos, tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 y en casos de lotes o predios que se ubiquen en zonas de riesgo, de conformidad con la ley;
- XIV. Estudios especiales en su caso: estudio de sistemas de infiltración y factibilidades de servicios;
- XV. Comprobante de pago de los honorarios de los peritos de la realización del estudio de impacto vial o del dictamen vial en los casos a los que se refiere el artículo 155;
- XVI. Comprobante de pago de los honorarios de los peritos de la realización del estudio de impacto ambiental en los casos a los que se refiere el artículo 143;
- XVII. Programa de aplicación de medidas de seguridad y de mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio, tratándose de licencias de multifamiliares, comercios, servicios, industria o muros de contención, en los términos de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León;
- XVIII. Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando el inmueble se encuentre dentro de la Zona Protegida con Carácter de Centro Histórico;
- XIX. Pago de las contribuciones municipales que establezcan la Ley y las demás leyes fiscales; y,
- XX. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento

Tratándose de los trámites relativos a la prórroga de la vigencia de la licencia de construcción, se deberá presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, VII, IX, X, XI, XIX y XX, además de un plano original del proyecto autorizado y una copia del mismo, y original de la licencia de construcción, y en su caso una copia del acuerdo que autorizó la obra.

Tratándose de los trámites relativos a la demolición total, se deberá presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, III, VI, VIII, IX, X, XVIII, XIX y XX, y escrito donde se manifieste el motivo de la demolición y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la demolición.

Tratándose de los trámites relativos a la demolición parcial, se deberá presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX y XX, y escrito donde se manifieste el motivo de la demolición y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la demolición.

Tratándose de los trámites relativos a barda, se deberá presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, II, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX y XX,

Tratándose de los trámites relativos a los muros de contención, se deberá presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIX y XX.

Tratándose de remodelaciones de fachadas en inmuebles que se encuentren dentro de la Zona Protegida con Carácter de Centro Histórico deberán presentar el dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León., además se deberán presentar los documentos a que se refieren las fracciones I, III, VII, VIII, IX, X, XI, XIX y XX.

La Secretaría podrá solicitar la presentación de otros documentos que estime necesarios.

Artículo 195.- La Secretaría podrá autorizar hasta en un diez por ciento la modificación de los lineamientos relativos a remetimientos, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de área verde (CAV), número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento.

En estos casos el interesado deberá presentar a la Secretaría la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la modificación de que se trate, con excepción de los casos de cambio de remetimientos, de los cuales deberá de presentar el consentimiento del vecino colindante directamente afectado.

Artículo 196.- Las modificaciones a los lineamientos que sean mayores a lo indicado en el artículo anterior, deberán sujetarse a la autorización del Republicano Ayuntamiento conforme al siguiente procedimiento:

- I. Presentar solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante, así mismo deberá presentar a la Secretaría la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la modificación de que se trate, con excepción de los casos de cambio de remetimientos, de los cuales deberá de presentar el consentimiento del vecino colindante directamente afectado;
- II. La Secretaría integrará el expediente y verificará la opinión de los vecinos que haya presentado el solicitante;
- III. La Secretaría elaborará un dictamen técnico, respecto a la zona inmediata, a la vialidad y en su caso realizar las recomendaciones o condiciones bajo las cuales considere pudiera ser autorizada la solicitud o bien las causas que dieron lugar a negarla;
- IV. La solicitud y el dictamen técnico se presentará al Consejo Consultivo Ciudadano para su opinión, y posteriormente a la Comisión del Republicano Ayuntamiento que atienda la materia de Desarrollo Urbano para que expida su propuesta de dictamen y punto de acuerdo, mismo que se someterá al pleno del Republicano Ayuntamiento;
- V. El Republicano Ayuntamiento podrá negar o aprobar la propuesta de dictamen y punto de acuerdo, estableciendo las normas de planificación, restricciones de orden urbanístico o condiciones que considere necesarias, cuando el dictamen sea en sentido positivo, o bien podrá acordar retirar el dictamen para su modificación por la Comisión, notificando a la Secretaría el sentido de la resolución para que ésta a su vez notifique al solicitante; y
- VI. En caso de resolución positiva, el Republicano Ayuntamiento instruirá a la Secretaría para que expida la autorización que proceda una vez concluido este trámite.

Para el caso de horario diferido se deberá presentar la solicitud por escrito dirigida al Republicano Ayuntamiento, los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, los documentos que acrediten el consentimiento de las personas a las que se refiere el artículo 76, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante, así como cumplir con lo establecido en las fracciones II, III, IV, V y VI de este artículo,

Presentar un documento con firma falsa, previo procedimiento judicial correspondiente, dará lugar a la revocación de la autorización.

Artículo 197.- La licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año para construcciones menores de 300 metros cuadrados y de 2 años para construcciones mayores de 300 metros cuadrados, en ambos casos a partir de la fecha de expedición, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.

La licencia de demolición tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de expedición.

Durante la construcción, la licencia 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.

Artículo 198.- La realización de construcciones deberá realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, cuando los mismos no afecten a los vecinos o residentes, debiendo justificar esto ante la Secretaría.

CAPÍTULO V AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Artículo 199.- Para el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y urbanización, se estará a lo dispuesto por la Ley y este Reglamento.

Artículo 200.- Para la obtención de la autorización de fraccionamiento y urbanización en cualquiera de sus etapas, el interesado deberá presentar y entregar a la Secretaría la documentación que se indica en la Ley y en los siguientes artículos, según corresponda a la etapa y trámites.

Artículo 201.- Los requisitos para factibilidad para fraccionamientos o regímenes de condominio horizontal serán lo siguientes:

- I. Solicitud formal con firma del propietario;
- II. 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;
- III. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta;
- IV. Plano del Polígono 4 copias. Contenido: Topografía (curvas de nivel a cada 5 metros, datos de registro del polígono, ubicación, infraestructura existente, arborización, nombre y firma del propietario, nombre y firma del responsable de levantamiento topográfico, digitalizado y referenciado a la red geodésica municipal y en archivo electrónico;
- V. Plano topográfico en el que se identifiquen las pendientes promedio del predio por rangos, los cuales deberán ser:
 - a. De 0% hasta del 15% (Color Amarillo),
 - b. Mayores del 15% hasta del 30% (Color Café),
 - c. Mayores del 30% hasta del 45% (Color Naranja); y,
 - d. Mayores del 45% (Color Rojo).
- VI. Documento original donde conste la Factibilidad de Servicios Públicos: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., Energía Eléctrica y en su caso Gas;
- VII. Estudio Geológico y Geotécnico en zonas de riesgo o en lotes o predios con pendientes promedio superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma y copia de la cédula profesional;
- VIII. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;
- IX. Identificación del propietario (con fotografía y firma);
- X. Documento Legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- XI. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- XII. Poder Notariado en original e identificación;
- XIII. Comprobante de pago de derechos; y,
- XIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 202.- El interesado que solicite los lineamientos generales de diseño urbano para un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberá presentar a la Secretaría los documentos que señala la Ley y además los siguientes:

- I. Copia simple del Acuerdo de Factibilidad;
- II. Dos planos del polígono presentado en la etapa de Factibilidad;
- III. Comprobante de pago del impuesto predial, al corriente;
- IV. Comprobante de pago de derechos; y,
- V. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 203.- Para obtener la factibilidad y autorización de régimen de propiedad en condominio vertical, los requisitos son los siguientes:

- I. Solicitud firmada dirigida a la Secretaría especificando lo que se pretende realizar en el lote o predio, informando dirección y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- II. Proyecto del régimen de propiedad en condominio vertical, previo a su protocolización, el cual deberá incluir:
 - a. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno;
 - b. Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las Leyes, normas y lineamientos aplicables; y en su caso las características de las garantías que se hubieran exigido;
 - c. La descripción general del desarrollo o la construcción;
 - d. La descripción de cada unidad en condominio, su nomenclatura, ubicación, medidas y demás datos necesarios para identificarlo;
 - e. El porcentaje que le corresponde a cada unidad sobre el valor total de los bienes de uso común del condominio;
 - f. El uso general del condominio y en su caso, la función de cada unidad en condominio;
 - g. Las áreas comunes; su función, con la especificación y detalles necesarios y en su caso su ubicación, medidas, colindancias y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
 - h. Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el Régimen en condominio; y,
 - i. El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual podrá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva o en su caso deberá agregarse como apéndice a la misma.
- III. Plano Oficial para autorización (8 copias); en que se determine el uso específico de cada área de la edificación, y escrito en el que se describan el cuadro de áreas general y las áreas privativas y de uso común.
- IV. Copia de los planos de licencia de construcción, previamente autorizada, así mismo el instructivo en el que se contiene el acuerdo y de la cartulina;
- V. Fotografías del edificio a someter a régimen donde se incluyan áreas privadas y comunes;
- VI. Documento Legal que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- VII. Identificación oficial con firma y fotografía (del propietario y del apoderado, en su caso);
- VIII. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial al corriente;
- IX. Poder Notariado suficiente para tales efectos, en caso de representación;
- X. Proposición de garantía hipotecaria o fianza para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones; y
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 204.- El interesado que solicite la autorización del proyecto urbanístico de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberá presentar a la Secretaría los documentos que señala la Ley y además los siguientes:

- I. Plano topográfico donde se ubiquen los árboles 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;
- II. Fotografías que permitan la apreciación actual del predio referidas en un croquis en planta;
- III. Seis copias del plano con el proyecto urbanístico que indique: las curvas de nivel a cada 5 metros, el trazo de las calles, la definición de las manzanas y su notificación, dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la zonificación propuesta, el cuadro de distribución de áreas, al cual se le deberán agregar las secciones de las vías actuales y propuestas, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), nombres y firmas del propietario, diseñador y topógrafo;
- IV. Archivos electrónicos del proyecto referenciados a la red geodésica municipal;
- V. Identificación oficial del propietario o poseedor;
- VI. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- VII. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- VIII. Documento que acredite el pago de los impuestos y derechos a que este sujeto el predio, al corriente;
- IX. Comprobante de pago de derechos;
- X. Comprobante del pago de los honorarios de los peritos, para la realización del estudio de impacto vial o del dictamen vial y del estudio de impacto ambiental en los casos a que se refieren el artículo 144 y;
- XI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 205.- El proyecto urbanístico de fraccionamientos o regímenes de propiedad en condominio horizontal o mixto podrá incluir equipamientos complementarios educativos, comerciales y de servicios, limitado a que la superficie que se destine para estos fines sea menor del diez por ciento del área vendible.

Artículo 206.- El interesado que solicite la autorización del proyecto de rasantes de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, deberá presentar a la Secretaría los documentos siguientes:

- I. Solicitud firmada dirigida a la Secretaría informando dirección y domicilio para oír y recibir notificaciones;

- II. Copia simple del Acuerdo del proyecto urbanístico;
- III. Plano autorizado del proyecto urbanístico;
- IV. Seis planos del proyecto de rasantes que contenga: orientación, planta de ubicación, cadenamientos, escurrimientos, niveles de terreno natural y de proyecto, membrete de identificación del plano, pendientes de las calles, curvas de nivel, banco de nivel referenciado a punto geodésico de la red municipal, colindancias de referencia, diseño de pavimentos, la descripción del polígono del predio (medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas), secciones transversales y perfil longitudinal, indicar cortes y rellenos de terreno (con altura o profundidad) en vialidades que requieran estabilización y proyecto de estabilización de los cortes y rellenos, simbología, firma del propietario y del perito responsable en original en todos los planos;
- V. Archivo electrónico del proyecto de rasantes;
- VI. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente y en su caso, de otras contribuciones municipales;
- VII. Identificación oficial del propietario o poseedor;
- VIII. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- IX. Escritura constitutiva de la sociedad, cuando se trate de personas morales o contrato del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- X. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- XI. Poder Notariado suficiente para tales efectos, en caso de representación;
- XII. Comprobante de pago de derechos;
- XIII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento; y
- XIV. En el caso de que además se solicite permiso para la realización de las obras de urbanización, se deberá entregar:
 1. Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo;
 2. Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio; y
 3. Cumplir con la presentación de documentos a los que se refiere las fracciones VI, VII y VIII del artículo siguiente.

Artículo 207.- El interesado que solicite la autorización del proyecto ejecutivo de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto deberá presentar a la autoridad municipal los documentos que señala la Ley además de los siguientes:

- I. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente y en su caso, de otras contribuciones municipales;
- II. Seis copias del proyecto ejecutivo conteniendo lo señalado en la fracción III del artículo 204 de este Reglamento;
- III. Dos copias del proyecto de alumbrado público cumpliendo con la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 o la que la sustituya, respecto a instalaciones eléctricas, memoria de cálculo y bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas por la autoridad municipal competente;
- IV. Dos copias del señalamiento vial bajo las especificaciones y requerimientos que le sean señaladas en el estudio de impacto vial y por la autoridad competente;
- V. Dos 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;
- VI. Dos copias del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas, anexando estudios de mecánicas de suelos y geotécnicos con diseño de pavimentos y control de calidad elaborado por institución, asociación ó laboratorio reconocido;
- VII. Dos 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 por la Comisión Federal de Electricidad; red de agua potable y red de drenaje sanitario por los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., en su caso, red de gas, telefonía, televisión e internet por las empresas privadas que ofrecen dichos servicios;
- VIII. Archivos electrónicos de los planos del proyecto ejecutivo referenciados a la Red Geodésica Municipal;
- IX. Convenios de aportación de obras con las dependencias que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, alumbrado público, red de agua potable, red de drenaje sanitario; en su caso, red de gas, telefonía, televisión por cable, Internet por cable.;
- X. Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio;
- XI. Reporte de la zona de campamento que deberá utilizarse durante las obras;
- XII. Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo;
- XIII. Identificación oficial del propietario o apoderado; y,
- XIV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 208.- El interesado que solicite la autorización de ventas o de traslado de dominio de los lotes de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto deberá presentar a la autoridad municipal los documentos que señala la Ley además de los siguientes:

- I. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente y en su caso, de otras contribuciones municipales;

- II. Seis copias del proyecto ejecutivo conteniendo lo señalado en la fracción III del artículo 204 de este Reglamento;
- III. Ocho copias del plano de asignación de números oficiales conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes y nomenclatura de las vías públicas del fraccionamiento, con nombre y firma original en todas las copias, acompañando copia del acuerdo del Republicano Ayuntamiento que aprueba la nomenclatura de las vías públicas;
- IV. Planos y presupuesto de obra actualizado con nombre y firma del propietario y solicitante;
- V. Comprobante del pago del impuesto predial y de otras contribuciones municipales al corriente;
- VI. Identificación oficial del propietario;
- VII. Documento legal que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- VIII. Escritura constitutiva de la sociedad, cuando se trate de personas morales o contrato del fideicomiso inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IX. Certificado de libertad de gravámenes del predio (original), con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble deberá presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, ratificando las firmas ante notario público;
- X. Poder Notariado suficiente para tales efectos, en caso de representación;
- XI. Documento que acredite el pago de los derechos correspondientes; y,
- XII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

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

Artículo 209.- En los supuestos de terminación de obra y liberación de garantías se estará a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 210.- Para los efectos del artículo anterior y la recepción de obras de urbanización de un fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio horizontal o mixto, el propietario deberá presentar a la autoridad municipal los documentos siguientes:

- I. Solicitud firmada;
- II. Plano y Acuerdo de autorización de ventas debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III. Actas o constancias de recepción de las infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica o en su caso gas;
- IV. Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable en su caso y de la energía eléctrica del alumbrado público;
- V. Identificación oficial del propietario;
- VI. Poder Notariado suficiente para tales efectos, en caso de representación; y,
- VII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

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

Artículo 211.- Cuando se soliciten la prórroga o reducción de las garantías se deberá presentar los siguientes documentos:

- I. Escrito en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- II. Documento de fianza o propuesta de garantía hipotecaria;
- III. Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- IV. Programa y presupuesto de obras actualizado firmado por el propietario;
- V. Avance de obras;
- VI. Acreditar la personalidad jurídica; y
- VII. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI ALINEAMIENTO VIAL Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL

Artículo 212.- En la expedición de licencias de construcción o de uso de suelo, autorizaciones de fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, regímenes de propiedad en condominio o factibilidad de fraccionamientos, la Secretaría establecerá el alineamiento vial correspondiente

Artículo 213.- En la expedición de licencias de construcción de edificaciones, autorización de ventas de fraccionamientos o regímenes de propiedad en condominio, la Secretaría asignará el número oficial correspondiente a cada lote, predio o edificación.

Artículo 214.- Para obtener la asignación de número oficial, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud en el formato que proporcione la Secretaría, anexando croquis de ubicación;
- II. Documento legal que acredite la propiedad, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en original y copia para su cotejo y devolución;
- III. Antecedente de construcción del lote o predio;
- IV. Poder Notariado que acredite la representación legal en caso que el propietario no firme la solicitud;
- V. Comprobante de pago del Impuesto Predial al corriente; y
- VI. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 215.- En las nuevas construcciones desplantadas sobre áreas de alineamiento vial, no obstante haber sido señaladas por la Secretaría, no generarán derecho a indemnización, sobre esta superficie no se autorizarán nuevas edificaciones, salvo que el interesado en forma expresa manifieste que no exigirá indemnización alguna por el valor de esa obra. La indemnización por el terreno afectado se pagará en los términos de la Ley de Obra Pública y de la Ley de Expropiación. En cualquier caso la Secretaría no podrá marcar una afectación que no esté contenida en los Planes.

Artículo 216.- En caso de que un lote o predio resulte afectado por la realización, presente o futura, de una ampliación, prolongación o apertura de una vía pública, y que previa su realización se solicite una licencia de construcción en ese lote o predio, la densidad, el coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de uso de suelo se calcularán sobre la superficie total del lote o predio; la ubicación de cajones de estacionamiento, el coeficiente de área verde y los remetimientos se aplicarán sobre la superficie no afectada o libre del alineamiento vial .

CAPÍTULO VII AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, PARCELACIÓN Y RELOTIFICACIÓN

Artículo 217.- Para obtener autorización de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación se deberán cumplir los requisitos indicados en la Ley y los siguientes documentos:

- I. Fotografías del lote o predio, con referencia a un plano o croquis, donde se señalará gráficamente el lugar donde fue tomada cada fotografía, las cuales deberán estar numeradas;
- II. Antecedentes del lote o predio, en su caso;
- III. Factibilidad de servicios de agua, drenaje y electricidad, cuando el predio no forme parte de un fraccionamiento autorizado; y
- IV. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 218.- La subdivisión de un lote o predio deberá cumplir las siguientes normas:

- I. Los predios resultantes de la subdivisión tendrán la superficie mínima que se indica en los artículos 38, 39 o 46 de este Reglamento; y
- II. Que los lotes resultantes tengan frente a la vía pública.

Artículo 219.- Las autorizaciones de subdivisión, fusión, parcelación y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo.

TÍTULO IX DE LOS PERITOS CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 220.- Los proyectos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales de cualquier régimen de propiedad, edificaciones y cualquier tipo de construcción deberán ser realizados por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines, los cuales serán denominados peritos.

Artículo 221.- Los peritos que asesoren a las personas que les soliciten sus servicios, deberán firmar una carta-responsiva y los planos de los proyectos que se pretendan ejecutar.

TÍTULO X PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 222.- Se considera patrimonio cultural público, a las edificaciones y monumentos que se localizan dentro de la Zona Protegida con Carácter de Centro Histórico que establece el Artículo Primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el

Periódico Oficial del Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

Artículo 223.- Los propietarios de las edificaciones que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico y se encuentren dentro 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 los Planes y en este Reglamento; y,
- IV. Las demás que señale el Decreto mencionado en el artículo 222 de este Reglamento.

Artículo 224.- Los propietarios deberán conservar y rehabilitar las edificaciones existentes que tengan las siguientes características arquitectónicas:

- I. Guardapolvos resaltados con molduras;
- II. Dinteles de puertas y ventanas;
- III. Rejas de fierro fundido en puertas y ventanas;
- IV. Jambas;
- V. Arcos de medio punto;
- VI. Pilastras con sus bases y capiteles;
- VII. Rodapié;
- VIII. Comisas de estilo neoclásico; y
- IX. Puertas principales.

Artículo 225.- Los propietarios de las edificaciones con valor arquitectónico o histórico que estén ubicadas en la Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico, indicada en el Plan, 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 226.- Las edificaciones construidas antes del año de 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 227.- La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones en la Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico será de 10 metros, 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 228.- En la Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico se permitirán anuncios en las edificaciones comerciales o de servicios, que cuenten con la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural, y se sujetarán además a lo siguiente:

- I. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación;
- 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 y serán de tipo adosado, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en los ordenamientos de la materia.

La autoridad competente en materia de autorización de anuncios vigilará que se cumpla con lo dispuesto en este artículo.

Artículo 229.- La instalación de toldos adheridos a edificaciones ubicadas en la Zona Protegida con el Carácter de Centro Histórico que utilicen el espacio aéreo de la vía pública, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Deberán ser de material de lona enrollables;
- II. Deberán ser colocados dentro del marco de puertas o ventanas;
- III. 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 XI MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCION Y VIGILANCIA Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 230.- Se considerarán 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 los 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 231.- 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 II DE LAS INFRACCIONES

Artículo 232.- Se consideran conductas violatorias e infracciones a este Reglamento las siguientes:

- I. Realizar alguna edificación, 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 prohibidos para ello;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos o actos u obras derivados de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma 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 la Autoridad competente, 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 adscritos 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 éste Reglamento, de la Ley y de las demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente le haya notificado al infractor que su conducta

- es contraria al citado ordenamiento;
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de quien sea el velador o vigilante;
- XI. Cuando no se respeten o se obstaculicen la circulación peatonal o las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;
- 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 Secretaría;
- XIV. Cuando no se respeten los lineamientos de desarrollo urbano y construcción relativos a:
- a. Coeficiente de uso de suelo;
 - b. Coeficiente de ocupación del suelo;
 - c. Coeficiente de área verde;
 - d. Altura de las edificaciones u otras obras;
 - e. Remetimiento, ya sea frontal, posterior o laterales;
 - f. Cajones de estacionamiento; y
 - g. Área de maniobra de estacionamiento.
- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;
- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio sin autorización de la Secretaría;
- XVII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;
- XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones de éste Reglamento o a lo indicado en la autorización o licencia correspondiente;
- XIX. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;
- XX. 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;
- XXI. 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 sé hubiesen terminado;
- XXII. Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;
- XXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre aguas abajo de cualquier material;
- XXIV. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción, en sus colindancias se afecten la estabilidad del suelo, de muros, de bardas, de edificaciones o de la vía pública;
- XXV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y estas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;
- XXVI. Cuando el propietario o usuario de un lote o predio, edificación u obra o cualquier otra construcción, 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;
- XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la Zona Protegida con Carácter de Centro Histórico descritas en el Plan y por este Reglamento;
- XXVIII. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45%;
- XXIX. Cuando se obstruya o reencauce cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales;
- XXX. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un lote o predio o edificación colindante;
- XXXI. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante;
- XXXII. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones, dentro del término establecido en este Reglamento;
- XXXIII. No tener a la vista en el lugar de las obras una copia de la licencia y planos de construcción autorizados;
- XXXIV. 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;

- XXXV. Cuando se modifique el proyecto autorizado sin violar ningún lineamiento urbano;
- XXXVI. Establecer o cambiar el uso de suelo o uso de edificación a un lote o predio, inmueble o edificación sin previa autorización;
- XXXVII. Ampliar o adicionar usos de suelo o usos de edificación, distinto a lo autorizado en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;
- XXXVIII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas diversos a los permitidos por este Reglamento; y
- XXXIX. Cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, diversas a lo establecido en las fracciones anteriores.

CAPITULO III DE LAS SANCIONES

Artículo 233. Las sanciones que pueden aplicarse a los infractores de las disposiciones señaladas en el artículo anterior y cualquier otra 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;
- IV. Clausura: parcial, total o definitiva de las instalaciones, construcciones y las obras;
- V. Suspensión: temporal, parcial o definitiva de trabajos o servicios;
- VI. Prohibición de actos de utilización;
- VII. Revocación de las licencias o autorizaciones; y
- VIII. Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas.

La autoridad competente podrá imponer las sanciones que procedan, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen las medidas de seguridad, en caso necesario.

Artículo 234.- 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.

Artículo 235.- En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva de la negociación, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras, o instalaciones, según corresponda.

Artículo 236.- La sanción consistente en multa, se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo siguiente, según la infracción cometida, en el que el monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

Se entiende como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de los Planes, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia.

Se entenderá por cuota el salario mínimo vigente en el área geográfica en la que se ubica el municipio.

Lo anterior sin perjuicio de que se aplique otra sanción de las previstas en el artículo 233 de este Reglamento.

El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones y no obliga a la autoridad a otorgar la autorización o licencia.

Artículo 237.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 232 de este Reglamento, serán las siguientes:

- I. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción I se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, la cual se incrementará según el avance de la obra.

	USO UNIFAMILIAR						
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
I	100 A 199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 400
ETAPA 2 EXCAVACIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 450
ETAPA 3 CIMENTACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	300 A 350	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 850

	OTROS USOS							
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
I	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1200 A 1599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1600 A 2199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2200 A 2799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2800 A 3999 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	4000 A 5500 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
ETAPA 2 EXCAVACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
ETAPA 3 CIMENTACIONES	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 700
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 750
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 849	850 A 999	1000 A 1050

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

- II. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción II se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, la cual se incrementará según el avance de la obra.

M2	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 249,99	250 A 400,99	401 A 699,99	MAS DE 700	1 A 49,99	50 A 99,99	MAS DE 99,99
II	100 A 199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	100 A 149	150 A 199	200 A 249
ETAPA 2 EXCAVACIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	150 A 199	200 A 249	250 A 299
ETAPA 3 CIMENTACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	200 A 249	250 A 299	300 A 349
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	250 A 299	300 A 349	350 A 399
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	300 A 349	350 A 399	400 A 449
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	300 A 350	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	350 A 399	400 A 449	450 A 499
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	550 A 599	600 A 649	650 A 699

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

- III. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción III se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, la cual se incrementará según el avance de la obra.

	USO UNIFAMILIAR						
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
III	100 A 199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 400
ETAPA 2 EXCAVACIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 450
ETAPA 3 CIMENTACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	300 A 350	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 850
	EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÀ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS						
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	MAS DE 99,99				
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	51 A 99	100 A 149	150 A 199				

	OTROS USOS							
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
III	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1200 A 1599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1600 A 2199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2200 A 2799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2800 A 3999 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	4000 A 5500 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
ETAPA 2 EXCAVACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
ETAPA 3 CIMENTACIONES	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 700
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 750
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 849	850 A 999	1000 A 1050
	EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	MAS DE 99,99					
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	51 A 99	100 A 149	150 A 199					

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

- IV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IV se le sancionará con multa de 250 a 2000 cuotas. Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente.
- V. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción V, tratándose de construcciones u obras, se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, la cual se incrementará según el avance de la obra.

		USO UNIFAMILIAR						
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2		1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
V		100 A 199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	600 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1099 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1100 A 1399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1400 A 2000 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
	ETAPA 1 DEMOLICIONES	50 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 400
	ETAPA 2 EXCAVACIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 450
	ETAPA 3 CIMENTACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
	ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
	ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
	ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	300 A 350	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
	ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 850
		EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÀ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS						
ML		1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
	BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	51 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 400

		OTROS USOS						
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
V	200 A 399 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	400 A 799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	800 A 1199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1200 A 1599 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	1600 A 2199 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2200 A 2799 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	2800 A 3999 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE	4000 A 5500 MAS LA SANCION POR ETAPA DE AVANCE
ETAPA 1 DEMOLICIONES	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500
ETAPA 2 EXCAVACIONES	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 550
ETAPA 3 CIMENTACIONES	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 600
ETAPA 4 MUROS POR CADA NIVEL	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650
ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 700
ETAPA 6 ACABADOS POR CADA NIVEL	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 750
ETAPA 7 OBRA TERMINADA SIN PERMISO	550 A 599	600 A 649	650 A 699	700 A 749	750 A 799	800 A 849	850 A 999	1000 A 1050
		EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS						
ML	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
BARDA O MURO DE CONTENCIÓN	51 A 99	100 A 149	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 450

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción V, tratándose de uso de edificación o de uso de suelo, se sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según los metros cuadrados de construcción o de suelo utilizados y no autorizados.

		OTROS USOS						
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
V	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500

Se aplicará también la sanción de clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso de suelo o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

- VI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- VII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- VIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción VIII, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión.
- IX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción IX, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión.
- X. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción X, se le sancionará con multa de 100 a 150 cuotas por cada ocasión.
- XI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XI, se le sancionará con multa de 200 a 400 cuotas por cada ocasión.
- XII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 300 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,500 a 24,000 cuotas por cada ocasión.
- XIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XIII se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción.

		USO UNIFAMILIAR					
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS					
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
XIII	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 2000

		OTROS USOS						
		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
XIII	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

Tratándose de uso de edificación o de uso de suelo, se sancionará con clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso de suelo o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

- XIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XIV se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción.

	USO UNIFAMILIAR						
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS						
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
XIV							
a. Coeficiente de uso de suelo;	0	0	0	0	0	0	0
b. Coeficiente de ocupación del suelo	0	0	0	0	0	0	0
c. Coeficiente de área verde	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 2000
d. Altura de las edificaciones u otras obras	200 A 500						
e. Remetimiento frontal	200 A 500						
f. Remetimiento posterior	200 A 500						
g. Remetimiento lateral	200 A 500						
h. Cajones de estacionamiento	150 POR CADA CAJÓN FALTANTE						
i. Área de maniobra de estacionamiento							

	OTROS USOS							
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
XIV								
a. Coeficiente de uso de suelo;	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500
b. Coeficiente de ocupación del suelo	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500
c. Coeficiente de área verde	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500
d. Altura de las edificaciones u otras obras	400 A 1,000							
e. Remetimiento frontal	400 A 1,000							
f. Remetimiento posterior	400 A 1,000							
g. Remetimiento lateral	400 A 1,000							
h. Cajones de estacionamiento	350 POR CADA CAJÓN FALTANTE							
i. Área de maniobra de estacionamiento	350 A 500							

Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.

- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos competencia del Municipio establecidos en este Reglamento;
- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio sin autorización de la Secretaría;
- XVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 300 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 500 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas, también se aplicará la sanción de demolición en caso de no obtener la autorización correspondiente.
- XVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XVIII se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión.

- XIX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XIX, se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de área afectada.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS							
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
XIX	150 A 199	200 A 249	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 500

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS								
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
XIX	250 A 299	300 A 349	350 A 399	400 A 449	450 A 499	500 A 549	550 A 599	600 A 650

- XX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XX se le sancionará con multa de 50 a 70 cuotas más 5 cuotas por metro cuadrado o fracción de área de corte.
- XXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXI se le sancionará con multa de 200 a 250 cuotas más 1 cuota por metro cuadrado o fracción de área afectada.
- XXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXII se le sancionará con multa de 200 a 250 cuotas más 1 cuota por metro cuadrado o fracción de área afectada.
- XXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.
- XXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.
- XXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.
- XXVI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas.
- XXVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVII se le sancionará con multa de 50 a 1,000 cuotas.
- XXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,000 a 2,000 cuotas.
Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.
- XXIX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXIX se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas.
Se aplicará también la sanción de suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la sanción de demolición de las mismas.
- XXX. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos

se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.

- XXXI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.
- XXXII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXII se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.
- XXXIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas.
- XXXIV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXIV, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 400 cuotas.
- XXXV. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXV, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo.
- XXXVI. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVI, se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada.

USO UNIFAMILIAR							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATANDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATANDOSE DE USO DE SUELO							
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99
XXXVI	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 2000

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN METROS CUADRADOS TRATANDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS TRATANDOSE DE USO DE SUELO								
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
XXXVI	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500

Se aplicará también la sanción de clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso de suelo o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

- XXXVII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVII, se le sancionará con multa, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la siguiente tabla, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada.

USO UNIFAMILIAR								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS								
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	MAS DE 999,99	
XXXVII	100 A 199	200 A 399	400 A 599	600 A 799	800 A 1099	1100 A 1399	1400 A 2000	

OTROS USOS								
SUPERFICIE DE TERRENO EN METROS CUADRADOS								
M2	1 A 49,99	50 A 99,99	100 A 250,99	251 A 400,99	401 A 699,99	700 A 999,99	1000 A 1499,99	MAS DE 1499,99
XXXVII	200 A 399	400 A 799	800 A 1199	1200 A 1599	1600 A 2199	2200 A 2799	2800 A 3999	4000 A 5500

Se aplicará también la sanción de clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso de suelo o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan.

XXXVIII. A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXVIII, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas; y,

XXXIX. A quien incurra en los supuestos establecidos en la fracción XXXIX se le sancionará con multa de 100 a 1,000 cuotas.

Artículo 238.- Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el artículo 232 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La ocupación o actividad de la persona física o moral infractora, cuando la misma sea conocida por la autoridad,
- II. El grado de avance de las obras, los metros cuadrados o lineales de construcción, según sea el caso, el uso que se pretende dar a las obras o construcciones,
- III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomará en cuenta los metros cuadrados utilizados para las funciones no habitacionales unifamiliares ;
- 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.

CAPITULO IV INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 239.- La Secretaría por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Planes, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando a cabo construcciones, usos de suelo, usos de edificación o cualquier otra acción u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento.

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.

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

Serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

Artículo 240.- Para realizar visitas de inspección y vigilancia, se deberá proveer al personal comisionado de una orden escrita debidamente fundada y motivada, con firma autógrafa del titular de la autoridad que la expide. Dicha orden deberá contener, lo siguiente:

- I. Fecha de su emisión;
- II. Tratándose de persona física su nombre y domicilio;
- III. En caso de personas morales su denominación o razón social y domicilio;
- IV. El lugar que haya de inspeccionarse;
- V. El objeto de la visita; y
- VI. El servidor público autorizado para realizar la inspección y en su caso, el personal técnico de apoyo.

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

Artículo 241.- 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 testigos de asistencia.

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, en caso de que no se tenga la posibilidad de nombrar testigos, o que no asistan personas en el lugar, o que éstas se negaran a participar con tal carácter, también se hará asentar esta circunstancia en el acta, 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 242.- En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia asentando lo siguiente:

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

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

Artículo 243.- La autoridad que expida la orden de visita podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones.

CAPITULO V DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 244.- Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, a los Planes, a este Reglamento y demás ordenamientos, se emitirá acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor, para que dentro del término de 5 días hábiles, contados a partir de su notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección, ofrezca las pruebas de su intención y formule alegatos por escrito.

Artículo 245.- Una vez concluido el término concedido al presunto infractor, o en su caso, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o que el interesado no haya hecho uso del derecho de audiencia dentro del plazo concedido, se procederá a dictar la

resolución administrativa que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan, pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

Artículo 246.- En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán o, en su caso adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas.

Artículo 247.- Dentro de los 5 días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo, o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento, sin perjuicio de que la Secretaría confirme lo que se le ha informado u ordene verificar el cumplimiento de su resolución.

Artículo 248.- 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 249.- En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

Artículo 250.- Las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, vigente.

CAPITULO VI DE LA DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 251.- 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, construcciones, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en 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, cuando se den los supuestos siguientes:

- I. Que originen un deterioro en la calidad de vida de los vecinos colindantes, en los casos de obras o construcciones, o bien, se deteriore la calidad de vida de los propietarios o poseedores a los que se refiere el artículo 177 de la Ley, por causa de un cambio de uso de suelo o uso de edificación;
- II. Que causen o puedan causar un daño al patrimonio del Municipio o del denunciante; y,
- III. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Municipio, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de la zona.

Artículo 252.- Para el ejercicio de la denuncia a que se refiere el artículo anterior, bastará un escrito con 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 ultimo caso de representante común.

Artículo 253.- Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior, se ordenará una visita de inspección que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados y, en respeto al derecho de audiencia, correrá traslado de la misma al presunto infractor, para que dentro del término de 5 días hábiles conteste y ofrezca las pruebas que a su derecho convenga y formule alegatos por escrito, respecto a lo denunciado y lo asentado en el acta de inspección. La Secretaría informará al denunciante el resultado de la inspección dentro de los siguientes quince días hábiles a su realización.

Artículo 254.- La Secretaría, de resultar fundada la denuncia, dictará la resolución para la aplicación de las medidas de seguridad o sanciones que procedan.

**TITULO XII
MEDIO DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES
CAPÍTULO ÚNICO**

Artículo 255.- Contra los actos o resoluciones dictados con la aplicación de las disposiciones de la Ley, Planes, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia procederá el Recurso de Reconsideración.

Artículo 256.- El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiere surtido efecto la notificación del acto o de la resolución que se recurre, o de aquel en que el interesado tuvo conocimiento de la misma.

Artículo 257.- El recurso se interpondrá ante la Secretaría y su sustanciación y resolución será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por una autoridad superior deberá de ser interpuesto ante ésta para su sustanciación y resolución.

Artículo 258.- El recurso deberá presentarse por escrito en el cual se debe señalar:

- I. La autoridad administrativa a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual deberá estar ubicado dentro del área metropolitana y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- III. Tratándose de personas morales o cuando se acuda en representación de un tercero, se deberán presentar los documentos que justifiquen la personalidad del recurrente;
- IV. El nombre y domicilio de terceros perjudicados, en su caso;
- V. El interés legítimo que le asiste al recurrente;
- VI. El acto que recurre y fecha en que se le notificó, o tuvo conocimiento del mismo;
- VII. La autoridad que lo expidió;
- VIII. Los artículos del Reglamento que considere se dejaron de aplicar o se aplicaron inexactamente;
- IX. Los agravios que le cause el acto recurrido;
- X. Copia del acto impugnado y de la notificación correspondiente;
- XI. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados; y,
- XII. La expresión del lugar, fecha y firma del recurrente.

Quando existan terceros perjudicados se deberá presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos.

Quando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3 días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 259.- El recurso se desechará de plano cuando:

- I. Se presente fuera del término de 15 días hábiles; o
- II. Si no está firmado por el o los promoventes.

Artículo 260.- Son causas de 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. Contra actos del Presidente Municipal, del Republicano Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial;
- VII. Contra actos que resuelvan el recurso;
- VIII. Cuando no exista el acto impugnado;
- IX. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno; y
- X. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 261.- 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 la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo anterior.

Artículo 262.- En el acuerdo en que se admita a trámite el recurso, para mejor proveer, se ordenará traer a la vista el expediente donde se originó el acto impugnado y en caso de que existan terceros perjudicados, se acordará notificarles de la promoción del recurso para que en el término de cinco días hábiles expongan lo que a su derecho convenga y ofrezcan pruebas.

Artículo 263.- La autoridad que conozca del recurso deberá resolver en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores al acuerdo que admita los alegatos o que haga constar que no se presentaron. Dicha resolución tendrá por efecto:

- I. Confirmar el acto impugnado; o
- II. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 264.- En la resolución del recurso se deberá examinar 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.

Artículo 265.- Es optativo para el particular la promoción del recurso o acudir directamente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo a promover el Juicio correspondiente.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor trece días hábiles después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, quedará abrogado al iniciar su vigencia el presente Reglamento.

ARTÍCULO TERCERO.- El Reglamento sobre Usos de Suelo y Construcción en Zona de Montaña mantendrá su vigencia.

ARTÍCULO CUARTO.- Continúan vigentes las Licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia de éste Reglamento.

ARTÍCULO QUINTO.- Las solicitudes, permisos y recursos que se encuentren en trámite de resolución se tramitarán conforme las disposiciones de Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, a menos que el solicitante opte por acogerse a lo dispuesto en este Reglamento.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N.L. a 24 de octubre del año 2008

H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

LIC. CECILIA CAROLINA RODRÍGUEZ VALDEZ
PRESIDENTA

LIC. ENRIQUE ESTEBAN GARCÍA DE LA GARZA LIC. ANA MARÍA SCHWARZ GARCÍA
SECRETARIO VOCAL



C. Lic. Rebeca Clouthier Carrillo
Presidente Municipal

Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero
Secretario del R. Ayuntamiento

www.sanpedro.gob.mx

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

PRODUCCIÓN:
Coordinación de Comunicación Institucional
Dirección de Comunicación Social
San Pedro Garza García

Palacio Municipal
San Pedro Garza García, N.L.
Juárez y Libertad s/n
Centro de San Pedro
C.P. 66230
8400-4400